

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. - Italfondario S.p.a.**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **237/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-03-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**

**Esperto alla stima:** Ing. Maurizio Filipetto  
**Codice fiscale:** FLPMRZ72A21G888Q  
**Partita IVA:** 01447310937  
**Studio in:** Via Colombera 1/E - 33080 Porcia  
**Telefono:** 0434923023  
**Fax:** 0434923023  
**Email:** mauriziofilipetto@alice.it  
**Pec:** maurizio.filipetto@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: via Superiore n.13 - 33170 - Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: abitazione unifamiliare con relativi accessori

Categoria: abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Catasto terreni:

- sezione censuaria Pordenone, foglio 16, particella 874, qualità ente urbano, superficie catastale 160;

Catasto fabbricati:

- Sezione censuaria di Pordenone, foglio 16, particella 874, subalterno 1

Indirizzo: via Superiore n.13, piano T - 1 - 2

Categoria A/3

Classe 3

Consistenza 10 vani

Rendita €. 903,80

Superficie 235 mq

Proprietari in regime di comunione dei beni:

[REDACTED] 1/2  
[REDACTED] 1/2

- Sezione censuaria di Pordenone, foglio 16, particella 874, subalterno 2

Indirizzo: via Superiore n.13, piano T

Categoria C/6

Classe 2

Consistenza 21 mq

Rendita €. 62,90

Superficie 21 mq

Proprietari in regime di comunione dei beni:

[REDACTED] 1/2  
[REDACTED] 1/2

### 2. Possesso

Bene: via Superiore n.13 - 33170 Pordenone (PN)

Lotto: UNICO

Corpo: abitazione unifamiliare con relativi accessori

Possesso: occupato con titolo

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** via Superiore n.13 - 33170 Pordenone (PN)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** abitazione unifamiliare con relativi accessori

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Superiore n.13 - 33170 Pordenone (PN)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** abitazione unifamiliare con relativi accessori

**Creditori Iscritti:**

- Italfondario S.p.a.
- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
- Equitalia Nord S.p.a. - intervenuto

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Superiore n.13 - 33170 Pordenone (PN)

**Lotti:** UNICO

**Corpo:** abitazione unifamiliare con relativi accessori

**Comproprietari:** nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Superiore n.13 - 33170 Pordenone (PN)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** abitazione unifamiliare con relativi accessori

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Superiore n.13 - 33170 Pordenone (PN)

**Lotto:** UNICO

**Corpo:** abitazione unifamiliare con relativi accessori

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Superiore n.13 - 33170 Pordenone (PN)

**Lotto:** UNICO

**Valore stimato:** € 79.359,00

**Valore stimato a base d'asta:** € 67.455,15

**Beni in Pordenone (Pordenone)**  
**Località/Frazione Pordenone**  
**via Superiore n.13**

**Lotto: UNICO**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione unifamiliare con relativi accessori.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Superiore n°13, 33170 Pordenone (PN)**

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: coniugato con [REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 19 - 05 - 2001

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: coniugata con [REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 19 - 05 - 2001

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** sezione censuaria Pordenone, foglio 16, particella 874, qualità ente urbano, superficie catastale mq 160.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

[REDACTED] proprietario per 1/2  
in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per  
1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Sezione censuaria:** Comune di Pordenone, **folgio 16, particella 874, subalterno 1**

**Indirizzo:** via Superiore 13, piano T - 1 - 2

Categoria A/3

Classe 3

Consistenza 10 vani

Superficie 235 mq

Rendita €. 903,80

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: a sud con via Superiore, ad est mappale 981, ad ovest mappale 235 ed a nord mappale 230.

Note: la superficie catastale escluse le aree scoperte è pari a 228 mq.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] proprietario per 1/2  
in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per  
1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Sezione censuaria: Comune di Pordenone, foglio 16, particella 874, subalterno 2

Indirizzo: via Superiore 13, piano T

Categoria C/6

Classe 2

Consistenza 21 mq

Superficie 21 mq

Rendita €. 62,90

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: a sud con spazio di manovra abitazione sub.1, ad ovest con lavanderia sub.1, a nord ed est mappale 230.

Note: per quanto sopra si dichiara la conformità catastale, si noti che nella rappresentazione del piano secondo il terrazzo indicato è quello che si sviluppa al piano primo.

***Note generali:** Vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. La conformazione del fabbricato e dei suoi accessori non permette, ai fini della vendita, la suddivisione in più lotti.*

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Il certificato notarile del 16/12/2014 redatto dalla dott.ssa Chiara Branchini (notaio in Bologna), presentato da Italfondiaro S.p.A quale procuratore di Cassa di Risparmio FVG S.p.A. con sede in Gorizia, è stata completata con la visura ipotecaria di cui all'allegato 1bis dal quale risulta l'atto esecutivo di pignoramento dell'immobile del 21/11/2014 (RG/RP 909/664) a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. e l'atto di accettazione tacita di eredità per causa di morte del 06/10/2014 (RG/RP 3144/2349). Si riporta comunque la documentazione ipocatastale agli atti in allegato 1.

**Caratteristiche zona:** Zona B2 normale

**Area urbanistica:** Residenziale di Completamento Semiestensiva a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali e commerciali

**Principali collegamenti pubblici:** servizio Taxi, servizio autobus

**Servizi offerti dalla zona:** alimentari (ottimo), giornalaio (ottimo), carrozzeria (ottimo), distributori di carburante (ottimo), scuole primarie (ottimo), palestra (ottimo), servizi terziari (ottimo), luoghi di culto (ottimo), servizi postali (ottimo), servizi bancari (ottimo)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dai debitori e dai suoi familiari, in qualità di proprietari dell'immobile

Note: si veda il certificato di stato famiglia in allegato n.5 in cui risulta presente un minore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria attiva

- a favore di Banca Antonveneta S.p.a.
- contro [REDACTED]
- derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- importo ipoteca: € 300.000;
- importo capitale: € 150.000 ;
- rogito: notaio Pirozzi Severino in data 06/10/2004 ai nn. 64394/22685;
- iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/10/2004 ai nn. 16243/3453 ;
- note: mutuo della durata di 15 anni sull'immobile in oggetto

Ipoteca volontaria attiva

- a favore di Cassa di Risparmio FVG S.p.a.
- contro [REDACTED]
- derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- importo ipoteca: € 130.000;
- importo capitale: € 65.000;
- rogito: notaio Pirozzi Severino in data 27/01/2009 ai nn. 69807/26348;
- iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/02/2009 ai nn. 1471/251 ;
- note: mutuo della durata di 8 anni sull'immobile in oggetto

Atto esecutivo o cautelare

- a favore di Erario dello Stato
- contro [REDACTED]
- comproprietaria non eseguita [REDACTED]
- derivante da: Decreto sequestro preventivo n°11/3635 del 22/10/2012
- Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/11/2012 ai nn. 14765/10693
- note: Il decreto di sequestro preventivo riguarda esclusivamente la quota di 1/2 in piena proprietà di [REDACTED] fino alla concorrenza di euro 9.525,60, e relativamente al foglio 16 mapp. 874 sub. 1.

ipoteca legale attiva

- a favore di Equitalia Nord S.p.a.
- contro [REDACTED], comproprietaria non eseguita [REDACTED]
- derivante da: ipoteca legale n°223/9114 del 06-08-2014;
- importo ipoteca: € 46.527,28;
- importo capitale: € 23.263,99 ;
- iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/08/2014 ai nn. 9262/1376 ;
- note: beni del signor [REDACTED] per 1/2 in piena proprietà individuati in catasto fabbricati al F.16 Mapp.874 Sub. 1, 2

**Pignoramento immobili**

- a favore di Cassa di Risparmio FVG S.p.a.
- contro [REDACTED]
- derivante da: verbale di pignoramento immobile
- Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/10/2014 ai nn. 10583/7889
- note: si precisa che Cassa di Risparmio FVG S.p.A. è rappresentata dal suo procuratore Italfondario S.p.A. ed il pignoramento viene trascritto per la somma di euro 53.171,78 oltre interessi maturandi e spese successive.

**Pignoramento immobili**

- a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.
- contro [REDACTED]
- derivante da: verbale di pignoramento Immobili;
- iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/01/2015 ai nn. 909/664;

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

4.2.2 *Pignoramenti:*  
nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
nessuna.

4.3 **Misure Penali**  
nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Millesimi di proprietà:** Millesimi 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente

**Indice di prestazione energetica:** classe G - 406,28 kwh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** si è proceduto d'ufficio alla sua redazione dal momento che da un controllo presso il sito dedicato della Regione FVG non risulta elaborato nessun APE (vedi Allegato 6).



Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno

Avvertenze ulteriori: nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

C.F.:

proprietario per la quota di 1/1 dal 29/10/1957 al 23/06/2001 .

In forza di Testamento olografo trascritto a Pordenone in data 10/02/1958 ai nn. 3003/2794.

Dati ricavati da certificato notarile agli atti.

**Titolare/Proprietario:**

proprietaria per la quota di 1/1 dal 23/06/2001 al 06/10/2004.

In forza di successione per morte di e deceduto il

Denuncia di successione all'uff. Reg. di Pordenone del 04/09/2001 ai nn. 92/950.

Trascritta a Pordenone il 16/02/2002 ai nn. 2932/2198.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Pordenone in data 18/03/2015 ai nn. 3144/2349

**Titolare/Proprietario:**

proprietario in comunione dei beni con per la quota di 1/2

proprietaria in comunione dei beni con per la quota di 1/2

dal 06/10/2004 ad oggi (attuali proprietari) .

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Pirozzi Severino di Pordenone (PN) in data 06/10/2004 ai nn. 64393/22684 - trascritto a Pordenone in data 08/10/2004 ai nn. 16242/10747.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: In allegato 3 viene riportata la documentazione significativa inerente l'abitazione in oggetto. A tutt'oggi, essendo che il primo impianto del fabbricato è precedente al 1837 (questo nelle riproduzioni del vecchio catasto) e che probabilmente non ne è mai stata fatta richiesta, non risulta tra gli atti depositati presso gli archivi del Comune di Pordenone alcuna agibilità.

Risultano invece presenti:

- richiesta per esecuzione di intervento di manutenzione ordinaria ad immobile per la sostituzione dei serramenti esterni di finestra datata 21/11/1985 con prot. n°42991 del 22/11/1985;

- autorizzazione per l'esecuzione di opere relativa alla manutenzione di cui sopra prot. n° 42991 del 16/12/1985;

- domanda di sanatoria prot. n°19282 del 30/04/1986 presentata dal signor completa di relazione tecnica;

- concessione in sanatoria prot. n°19282/86 del 15/09/1994.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

note: si ritiene che sostanzialmente il fabbricato presenti conformità edilizia.

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.26/2015
Zona omogenea:	B2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Note: il fabbricato, come già indicato, si trova in zona B2 (Residenziale di Completamento Semiestensiva) sia secondo il P.R.G.C. vigente che secondo quello recentemente adottato.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto  
Abitazione unifamiliare con relativi accessori**

Il bene oggetto dell'E.I. è sito lungo via Superiore n°13 in Pordenone (PN). Nelle riproduzioni del vecchio catasto risulta essere presente addirittura nel 1837.

L'ultima manutenzione importante è stata eseguita intorno al 1965.

E' costituito da un corpo di fabbrica principale e da due locali accessori nelle immediate vicinanze. L'abitazione principale è disposta su tre piani fuori terra:

- al piano terra (altezza media cm 240) è presente la zona giorno con ingresso, due stanze adibite a pranzo - soggiorno ed altrettante a cucina. A nord è presente un ampio disimpegno che apre al vano scale che porta ai piani superiori, ad un antibagno in cui è allocata la caldaia per il riscaldamento del fabbricato e all'unico bagno;

- al piano primo (altezza cm 245) è presente la zona notte con disimpegno per l'accesso alle quattro camere, di cui due matrimoniali, ed un ripostiglio. A nord è presente anche un ampio terrazzo;

- al piano secondo (altezza media cm 290) è presente un'ampia soffitta con tre locali distinti. Gli accessori a nord, separati dall'abitazione principale, sono costituiti da una lavanderia ed un garage con altezza media di circa cm 255.

**1. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: coniugato con [REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 19-05-2001

Eventuali comproprietari: nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: coniugata con [REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: 19-05-2001

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie reale complessiva di circa mq. 350,92

**Condizioni generali dell'immobile:** l'intero immobile si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione generale sia internamente che esternamente. Esternamente appare più che evidente la necessità di fare nuovamente la tinteggiatura, manutentare i serramenti ed i rispettivi scuri, sostituire alcuni davanzali fessurati e mettere in opera nuove grondaie e pluviali.

All'interno delle stanze si sono notate vistose macchie di umidità sia al piano terra (vedi soffitto del bagno) che in soffitta sia lungo le pareti che in copertura.

Anche gli accessori esterni necessitano di un radicale manutenzione in quanto è si sono rilevate grosse infiltrazioni e risalite di umidità che hanno danneggiato intonaci e pitture oltre ai pavimenti.

**Caratteristiche descrittive.****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	<p>materiale: <b>c.a.</b>  condizioni: <b>sufficienti</b>  note: i balconi non presentano lesioni significative.</p>
Fondazioni	<p>tipologia: <b>travi continue rovesce</b>  materiale: <b>Probabilmente in muratura</b>  condizioni: <b>sufficienti</b>  note: l'assenza di fessurazioni sulle pareti portanti del fabbricato porta facilmente a supporre la buona conservazione delle fondazioni che non dovrebbero aver subito cedimenti importanti.</p>
Scale	<p>tipologia: <b>a rampe parallele</b>  materiale: <b>c.a.</b>  ubicazione: <b>interna</b>  servoscala: <b>assente</b>  condizioni: <b>sufficienti</b></p>
Solai	<p>tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b>  condizioni: <b>buone</b>  note: per quanto si è potuto osservare all'interno dell'abitazione e degli accessori esterni, grazie anche alle ridotte luci di carico, non vi sono segni importanti di sofferenza strutturale.</p>
Strutture verticali	<p>materiale: <b>muratura mista sasso - laterizio</b>  condizioni: <b>sufficienti</b>  note: all'apparenza le murature sembrano in sufficiente stato di conservazione e non riportano danni riconducibili a problemi di tipo strutturale.</p>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b>  materiale: <b>legno</b>  protezione: <b>persiane</b>  materiale protezione: <b>plastica</b>  condizioni: <b>da normalizzare</b>  note: i serramenti esterni in legno sono del tipo con vetro camera e nella superficie esterna hanno necessità di manutenzione straordinaria. Sono presenti persiane in pvc nei serramenti lungo il lato sud. Gli altri serramenti in legno al piano terra e primo sono protetti da scuri in legno molto degradati. I serramenti del vano scale sono del tipo con telaio in alluminio e vetro singolo in condizioni sufficienti.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: <b>a battente</b>  materiale: <b>legno tamburato</b>  condizioni: <b>scarse</b>  note: porte in legno tamburate ed impiallacciate. Tutte le porte necessitano di essere ricondizionate.</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>marmette di cemento</b>  condizioni: <b>pessime</b>  note: al piano terra sono presenti marmette di cemento a grana fine e media nei vari ambienti, piastrelle in ceramica di qualità corrente in bagno. Al piano primo troviamo linoleum nel disimpegno e mo-</p>

Portone di ingresso	<p>quette nelle stanze. Al piano secondo ancora moquette usurata nei vari ambienti della soffitta.</p> <p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> note: il portoncino di accesso all'abitazione a sud è in legno tamburato a forgiatura semplice e non blindato.</p>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> note: in generale l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, per quanto verificato risulta funzionante. Non vi è alcun certificato di conformità dell'impianto ma sono presenti protezioni magnetotermiche e differenziali.</p>
Telefonico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> note: l'impianto telefonico è privo di certificato di conformità.</p>
Termico	<p>tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>senza certificato di conformità</b> note: l'impianto termico a radiatori in ghisa risulta dotato di due termostati ambiente. E' presente una caldaia murale del 2002 che risulta funzionante. Non risultano presenti in comune certificati di conformità riguardanti il sistema di distribuzione dell'impianto termico e l'installazione della caldaia.</p>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra esclusa lavanderia, garage	Sup. lorda di pavimento	106,06	1,00	106,06	€ 500,00
Piano terra - lavanderia e garage	Sup. lorda di pavimento	38,18	0,50	19,09	€ 500,00
Piano primo escluso terrazzo	Sup. lorda di pavimento	89,05	0,50	44,53	€ 500,00
Piano primo - terrazzo	Sup. lorda di pavimento	28,86	0,30	8,66	€ 500,00
Piano secondo	Sup. lorda di pavimento	88,77	0,50	44,39	€ 500,00
		350,92 mq		222,72 mq	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il bene viene valutato in base alla situazione riscontrata nel sopralluogo.

Si è tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre 2015, del Borsino F.I.M.A.A. 2014/2015 nonché da ricerche di mercato relative a fabbricati similari, agibili e costruiti all'incirca nello stesso periodo.

Si è considerato un valore al mq. che tenga conto dell'età del fabbricato (il primo impianto risale a metà del 1800) e del fatto che l'ultima manutenzione straordinaria importante risale ad oltre 50 anni fa.

Si sono considerate le spese necessarie per riportare l'immobile ad uno stato appena al di sotto di quello minimo previsto dal Borsino Immobiliare.

E' stato quindi applicato quanto richiesto dal quesito, ossia una riduzione in via forfettaria del 15% al valore così determinato, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coat-

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, ufficio tecnico di Pordenone, agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare O.M.I. relativo al primo semestre 2015, borsino F.I.M.A.A 2014 - 2015.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Per appartamenti - abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale:

O.M.I. : min €/mq. 750,00 - max €/mq. 1.100,00

F.I.M.A.A. : min €/mq. 600,00 - max €/mq. 1.200,00 ;

Agenzie immobiliari del territorio.

**8.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione unifamiliare con relativi accessori. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra esclusa lavanderia, garage	106,06	€ 500,00	€ 53.030,00
Piano terra - lavanderia e garage	19,09	€ 500,00	€ 9.545,00
Piano primo escluso terrazzo	44,53	€ 500,00	€ 22.262,50
Piano primo - terrazzo	8,66	€ 500,00	€ 4.329,00
Piano secondo	44,39	€ 500,00	€ 22.192,50

Valore complessivo € 111.359,00

Manutenzione ordinaria e straordinaria per portare il fabbricato appena al di sotto dello standard minimo di valutazione dei borsini immobiliari per lo stesso tipo di fabbricato - € 32.000,00

Valore corpo € 79.359,00

Valore complessivo intero € 79.359,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione unifamiliare con relativi accessori	Abitazione di tipo economico [A3]	222,72	€ 79.359,00	€ 79.359,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15% )	- € 11.903,85
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.455,15
---	-------------



## Allegati

1. Copia documentazione ipocatastale in atti.
- 1 bis. Ispezione ipocatastale di verifica - controllo, estratto di mappa, planimetrie catastali ed estratto del P.R.G.C.
2. Schema grafico relativo al calcolo della superficie lorda.
3. Principali pratiche edilizie presenti in Comune di Pordenone (PN).
4. Copia dell'atto di provenienza e compravendita attestante la legittimità del possesso.  
Risposta dell'Agenzia delle Entrate circa la presenza di contratti di locazione riguardante l'immobile.  
Certificazione del Comune di Pordenone circa l'attuale assenza di provvedimenti sanzionatori per violazione delle norme in materia urbanistica.
5. Certificati di residenza degli esecutati.  
Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati.  
Certificato di stato famiglia degli esecutati.
6. Attestato di prestazione energetica (APE).
7. Documentazione fotografica.
8. Verbale del sopralluogo.

Porcia, li 09.02.2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Maurizio Filippetto**

**Studio Tecnico Ing. Filipetto Maurizio**

Via Colombera 1/E - 33080 Porcia (PN)

tel./fax 0434/923023 - Cell. 349/6027920

e-mail: [mauriziofilipetto@alice.it](mailto:mauriziofilipetto@alice.it) - P.E.C.: [maurizio.filipetto@ingpec.eu](mailto:maurizio.filipetto@ingpec.eu)

P.I. : 01447310937 - C.F.: FLP MRZ 72A21 G888Q

---

**ALLEGATO 2**

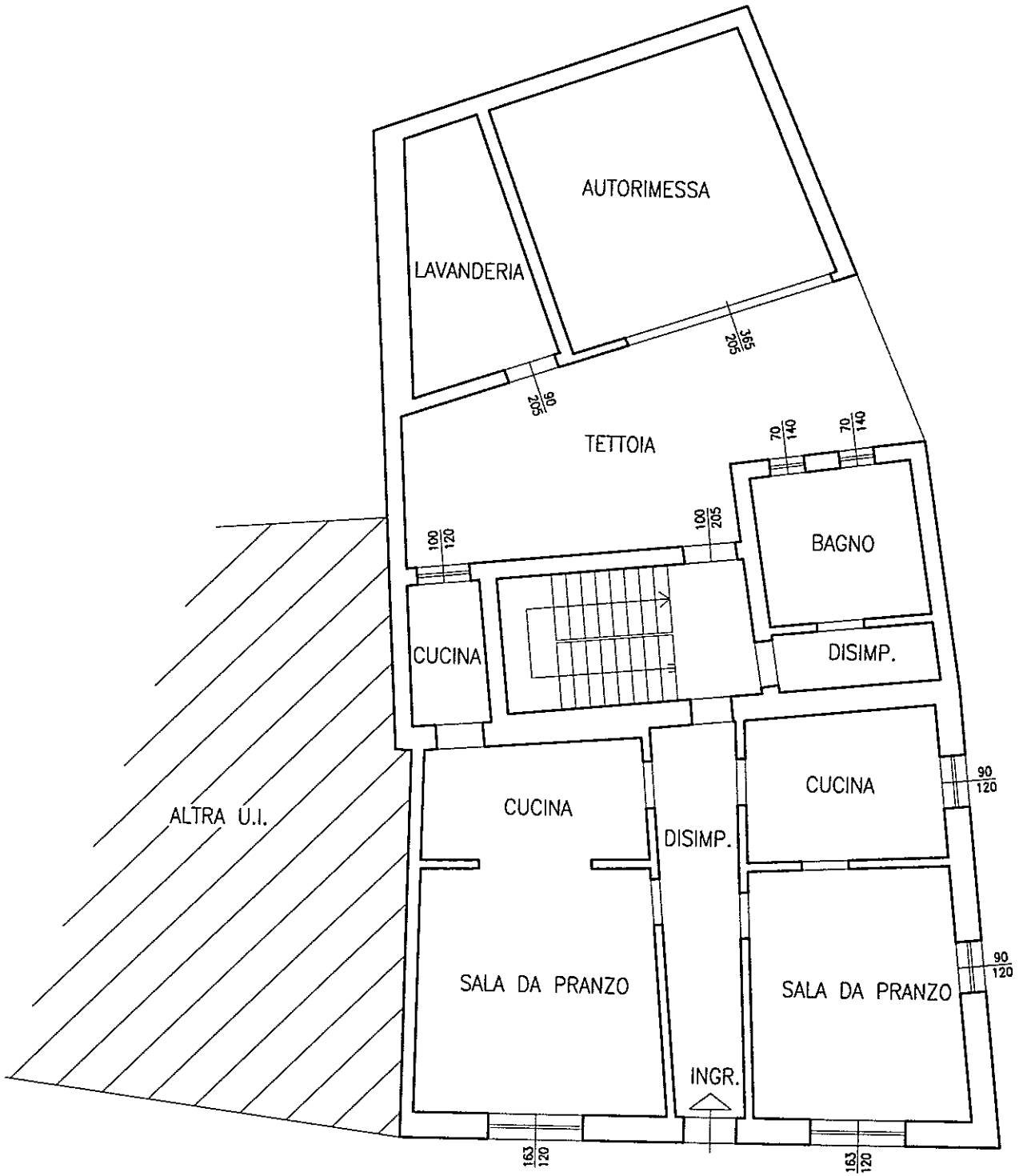
*Schema grafico relativo al calcolo della superf icie lorda*

# RILIEVO

pianta alloggio piano terra

scala 1:100

h media 2.40m

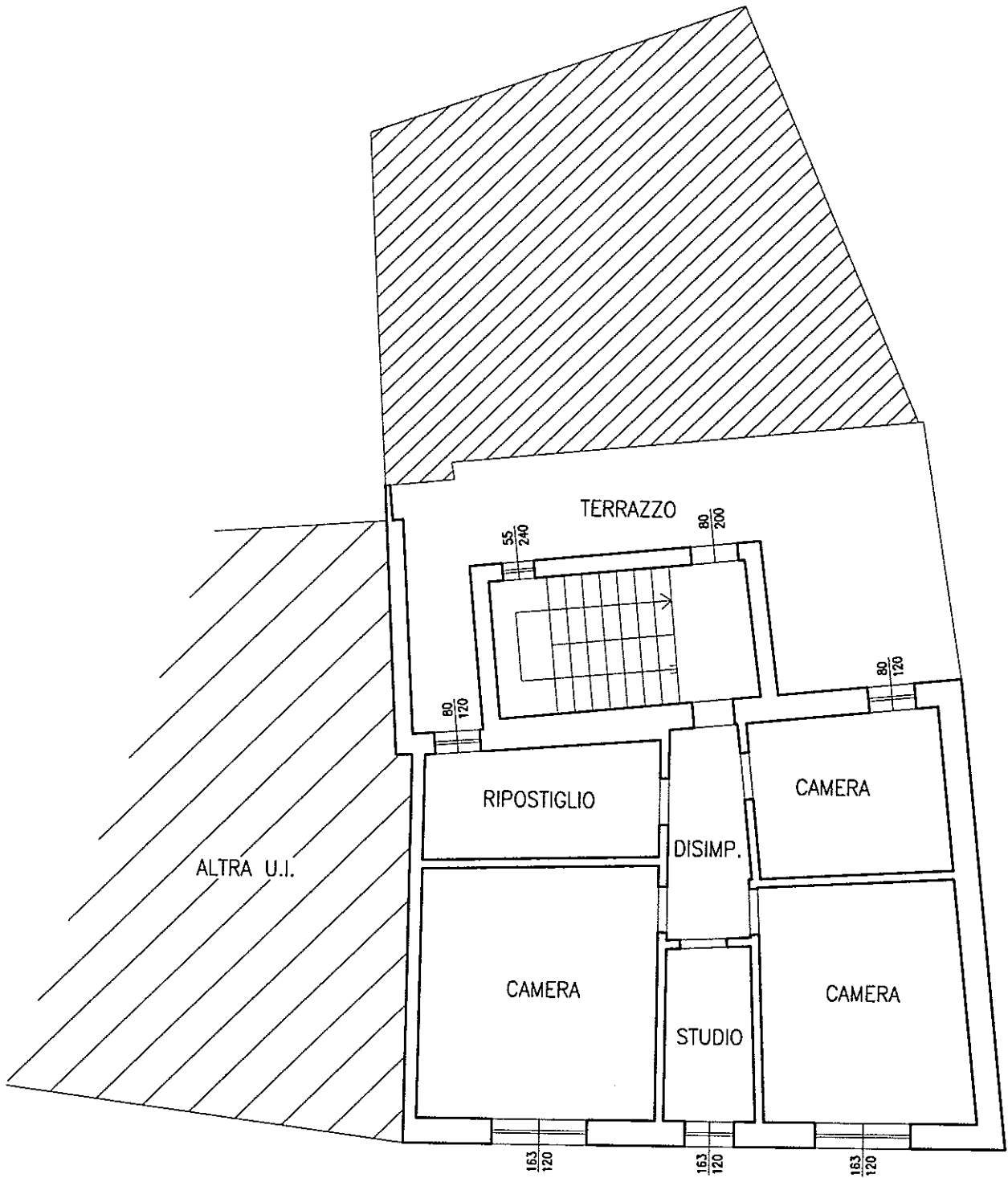


# RILIEVO

pianta alloggio piano primo

scala 1:100

h media 2.40m

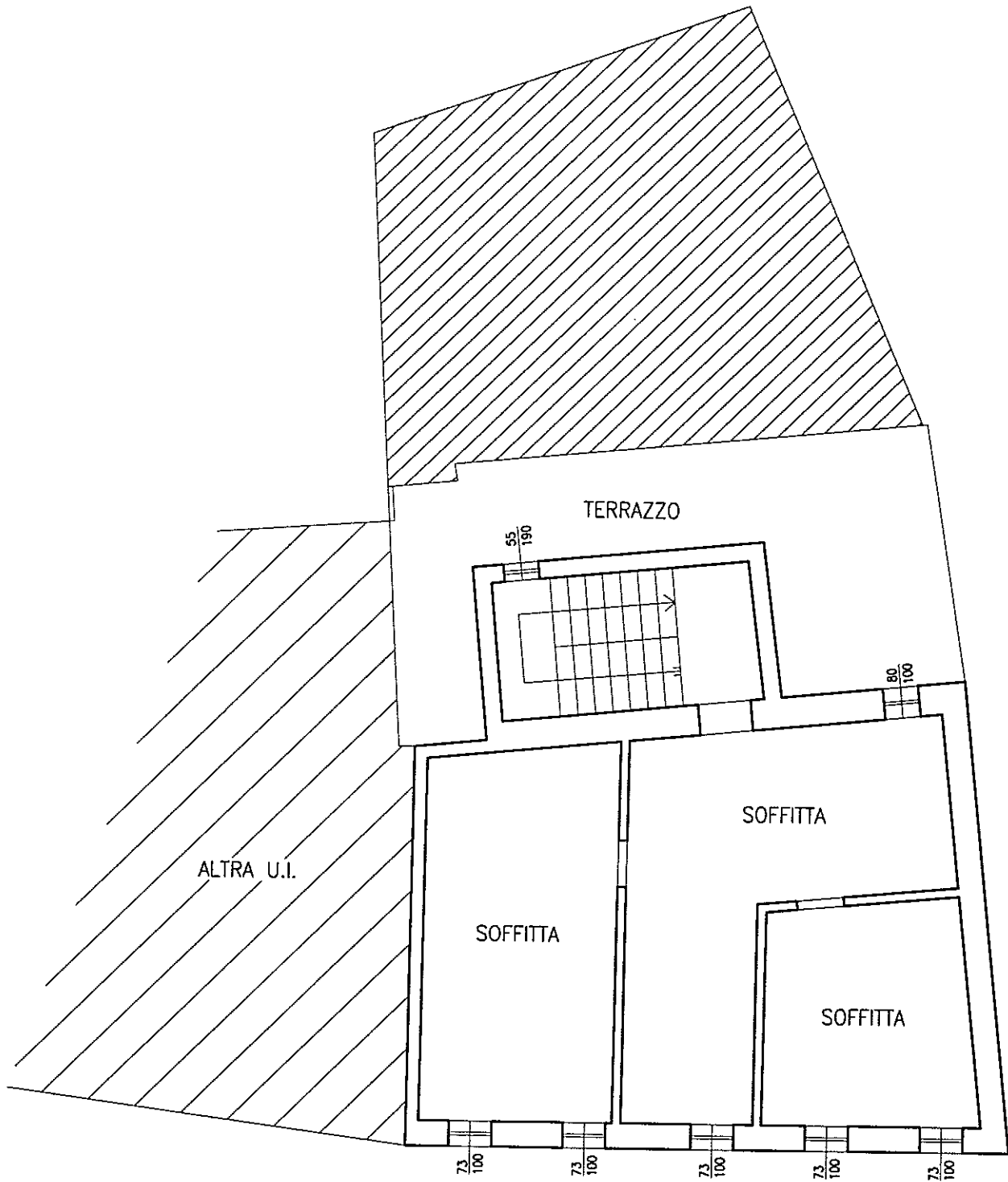


# RILIEVO

pianta alloggio piano secondo

scala 1:100

h media 2.45m

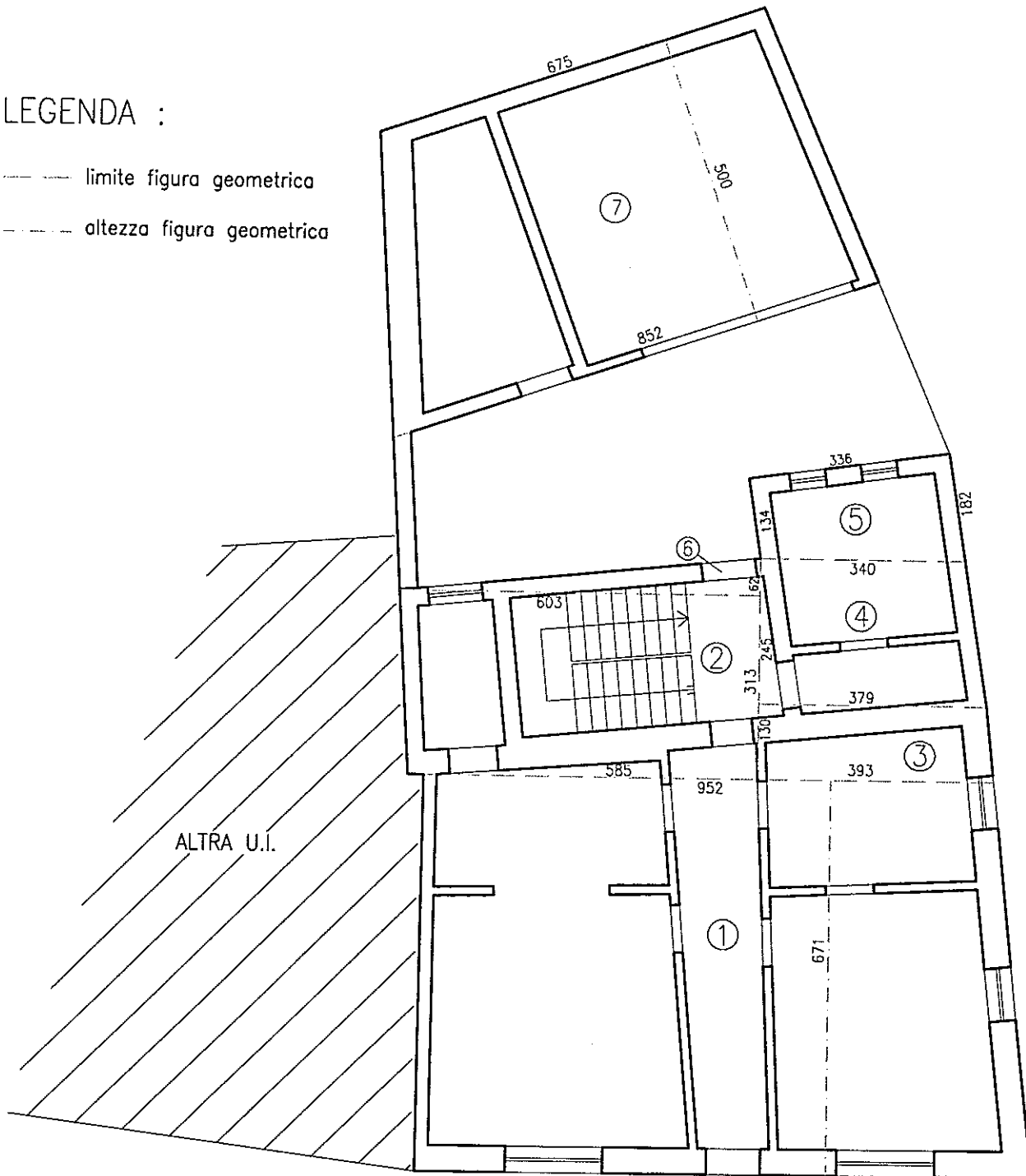


Misure per calcolo superficie lorda  
Pianta alloggio piano terra  
Scala 1:100



LEGENDA :

- limite figura geometrica
- - - - altezza figura geometrica



Misure per calcolo superficie lorda

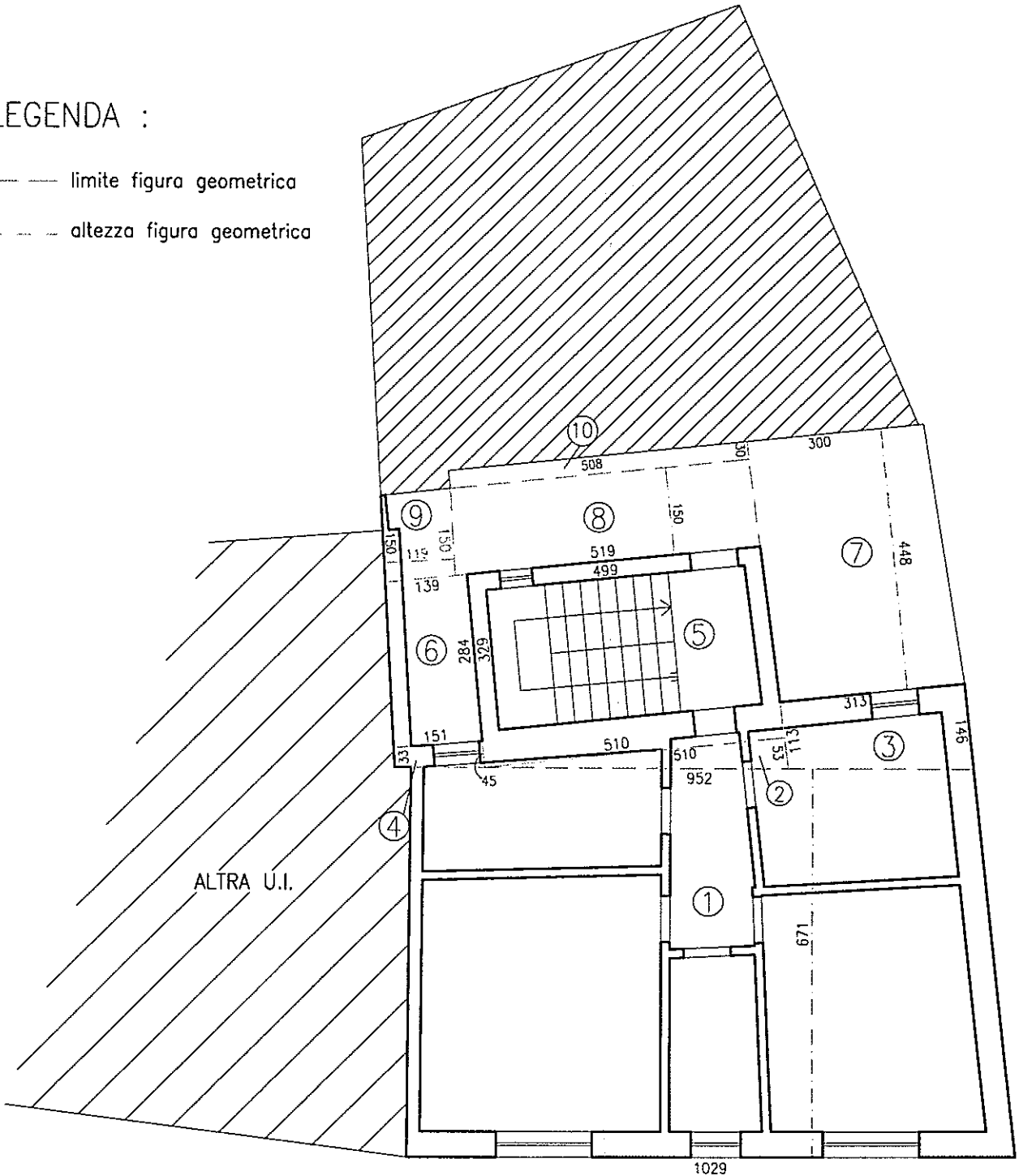
Pianta alloggio piano terra

Scala 1:100



LEGENDA :

- — — limite figura geometrica
- - - - - altezza figura geometrica

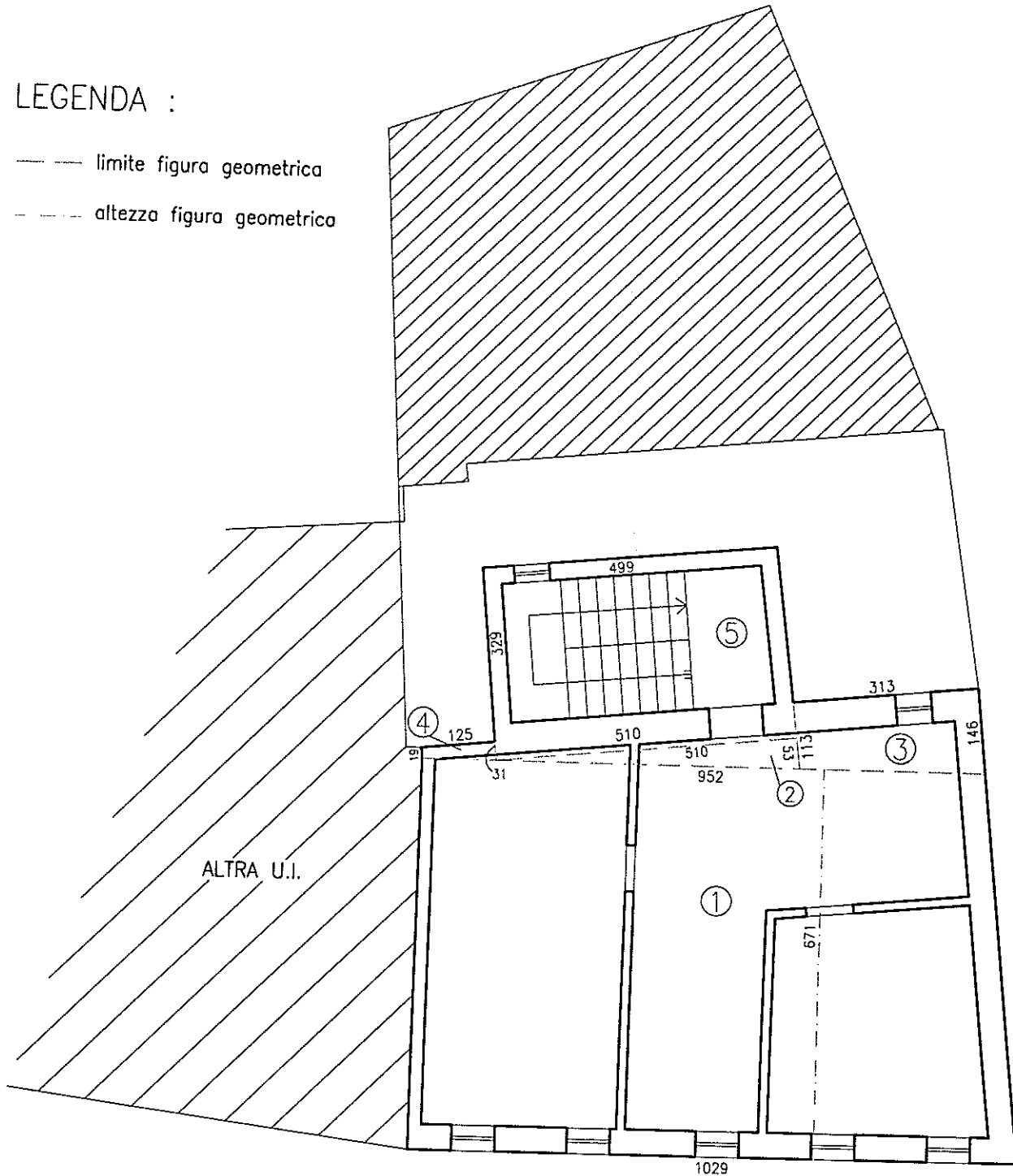


Misure per calcolo superficie lorda  
Pianta alloggio piano secondo  
Scala 1:100 (non riscaldato)



LEGENDA :

- — — limite figura geometrica
- - - - - altezza figura geometrica





## Calcolo superficie lorda PIANO TERRA

1.0 Alloggio piano terra :

- ①  $((10.29+9.52)\times 6.71):2 = \dots\dots 66.46 \text{ mq}$
- ②  $((6.03+5.85)\times 3.13):2 = \dots\dots 18.59 \text{ mq}$
- ③  $((3.79+3.93)\times 1.30):2 = \dots\dots 5.02 \text{ mq}$
- ④  $((3.79+3.40)\times 2.45):2 = \dots\dots 8.81 \text{ mq}$
- ⑤  $((1.82+1.34)\times 3.36):2 = \dots\dots 5.31 \text{ mq}$
- ⑥  $(0.62\times 6.03):2 = \dots\dots 1.87 \text{ mq}$
- totale  $\dots\dots 106.06 \text{ mq}$

2.0 lavanderia e garage piano terra :

- ⑦  $((8.52+6.75)\times 5.00):2 = \dots\dots 38.18 \text{ mq}$

## Calcolo superficie lorda PIANO PRIMO

1.0 Alloggio piano primo :

- ①  $((10.29+9.52) \times 6.71) : 2 = \dots 66.46 \text{ mq}$
- ②  $(5.10 \times 0.53) : 2 = \dots 1.35 \text{ mq}$
- ③  $((1.46+1.13) \times 3.13) : 2 = \dots 4.05 \text{ mq}$
- ④  $((0.45+0.33) \times 1.51) : 2 = \dots 0.59 \text{ mq}$
- ⑤  $((5.10+4.99) \times 3.29) : 2 = \dots 16.60 \text{ mq}$
- totale  $\dots 89.05 \text{ mq}$

2.0 terrazzo piano primo :

- ⑥  $((1.51+1.39) \times 2.84) : 2 = \dots 4.12 \text{ mq}$
- ⑦  $((3.13+3.00) \times 4.48) : 2 = \dots 13.73 \text{ mq}$
- ⑧  $((5.19+5.08) \times 1.50) : 2 = \dots 7.70 \text{ mq}$
- ⑨  $((1.50+1.50) \times 1.19) : 2 = \dots 1.79 \text{ mq}$
- ⑩  $(5.08 \times 0.30) : 2 = \dots 1.52 \text{ mq}$
- totale  $\dots 28.86 \text{ mq}$

## Calcolo superficie lorda PIANO SECONDO

1.0 Alloggio piano secondo :

- ①  $((10.29+9.52) \times 6.71) : 2 = \dots 66.46 \text{ mq}$
  - ②  $(5.10 \times 0.53) : 2 = \dots\dots\dots 1.35 \text{ mq}$
  - ③  $((1.46+1.13) \times 3.13) : 2 = \dots\dots\dots 4.05 \text{ mq}$
  - ④  $((0.19+0.31) \times 1.25) : 2 = \dots\dots\dots 0.31 \text{ mq}$
  - ⑤  $((5.10+4.99) \times 3.29) : 2 = \dots\dots\dots 16.60 \text{ mq}$
- totale .....88.77 mq