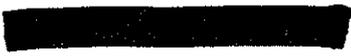


---

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

promossa da: **Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Soc. Coop.**

contro: 

N° Gen. Rep. **79/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - villetta con adiacente**  
**terreno**

**Esperto alla stima:** Francesco Marzinotto  
**Codice fiscale:** MRZFNC85B06G914F  
**Partita IVA:** 03747750275  
**Studio in:** Via San Benedetto 15/5 - 30026 Summaga di  
Portogruaro  
**Telefono:** 0421205157  
**Fax:** 0421205157  
**Email:** frmarzinotto@gmail.com  
**Pec:** francesco.marzinotto@pec.eppi.it

**Lotto:** 001 - villetta con adiacente terreno

**Corpo:** Villetta con scoperto esclusivo e adiacente piccola pozione di terreno agricolo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Squarzalovo n. 52/B - Rivarotta di Pasiano -Pasiano di Pordenone (Pordenone)- 33087

**Lotto:** 001 - villetta con adiacente terreno

**Corpo:** Villetta con scoperto esclusivo e adiacente piccola pozione di terreno agricolo

**Creditori Iscritti:** Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Soc. Coop., [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Squarzalovo n. 52/B - Rivarotta di Pasiano - Pasiano di Pordenone (Pordenone)- 33087

**Lotto:** 001 - villetta con adiacente terreno

**Corpo:** Villetta con scoperto esclusivo e adiacente piccola pozione di terreno agricolo

**Regime Patrimoniale:** separazione dei beni

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Squarzalovo n. 52/B - Rivarotta di Pasiano -Pasiano Di Pordenone (Pordenone)- 33087

**Lotto:** 001 - villetta con adiacente terreno

**Corpo:** Villetta con scoperto esclusivo e adiacente piccola pozione di terreno agricolo

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Squarzalovo n. 52/B - Rivarotta di Pasiano - Pasiano di Pordenone (Pordenone) - 33087

**Lotto:** 001 - villetta con adiacente terreno

**Corpo:** Villetta con scoperto esclusivo e adiacente piccola pozione di terreno agricolo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Squarzalovo n. 52/B - Rivarotta di Pasiano -Pasiano di Pordenone (Pordenone)- 33087

**Lotto:** 001 - villetta con adiacente terreno

**Prezzo da libero:** € 192.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## **Premessa**

Il sottoscritto Perito [REDACTED], libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla Dott.ssa Monica Biasutti e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 14.03.2017, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

### **OPERAZIONI PERITALI:**

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone, ricerca delle concessioni edilizie in Comune e valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale.

Beni in **Pasiano di Pordenone (Pordenone)**  
Località/Frazione **Rivarotta di Pasiano**  
Via Squarzalovo n. 52/B

**Lotto: 001 - villetta con adiacente terreno**

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:** Villetta con scoperto esclusivo e adiacente piccola porzione di terreno agricolo.

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione:** Rivarotta di Pasiano, Via Squarzalovo n. 52/B

Note: Trattasi di una villetta (porzione di bifamiliare) censita nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 347 sub. 1 con due garage mappale 347 sub. 2 e sub. 3 con terreno di pertinenza sub. 4 corrispondente ad un bene comune non censibile. Il terreno sul quale è stato edificato il sopradescritto fabbricato è sito al catasto terreni nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 347 -Ente Urbano- di mq 1201,00. Nel retro fabbricato è presente altro terreno sito nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 349 , seminativo di classe 3, mq 105, reddito dominicale di € 0,98 e reddito agrario di € 0,65. L'immobile è pervenuto all'attuale ditta proprietaria in forza all'atto di successione testamentaria in morte di [REDACTED] Ufficio Registro di Pordenone Rep. 40/1007 del 30/09/2004 e atto di compravendita Rep. 60558/27704 del 20/07/2011 notaio Maria Luisa Sperandeo.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: nessuna

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED] sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 33, particella 349, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 105 mq, reddito dominicale: € 0,98, reddito agrario: € 0.65

**Derivante da:** vedasi allegato 5 e 5/1 - si rileva nella visura catastale il codice fiscale "errato" e precisamente non inserito in banca dati dell'anagrafe tributaria. Si rende necessaria la presentazione di un'istanza catastale per la correzione del codice fiscale.

**Confini:** mappale 347, mappale 312, mappale 350 e mappale 348

**Note:** [REDACTED]

[REDACTED] dasi annotazione

nell'atto di compravendita Rep. 60558/27704 del 20/07/2011 notaio Maria Luisa Sperandeo di cui allegato n. 5/1

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni, [redacted] proprietà per 1/4, foglio 33, particella 347, subalterno 1, scheda catastale vedasi allegato 4, indirizzo Via Squarzalovo, piano S1-T, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/7, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 156 mq, totale escluse aree scoperte 145 mq, rendita € 697,22

Derivante da: vedasi allegato 5 e 5/1

Confini: Via Squarzalovo, mappale 312, mappale 349, mappale 348 e mappale 169

Note: [redacted]

[redacted] (vedasi annotazione nell'atto di compravendita Rep. 60558/27704 del 20/07/2011 notaio Maria Luisa Sperandeo di cui allegato n. 5); il mappale 347 sub. 4 corrisponde al bene comune non censibile ai sub. 1-2-3 (cortile e giardino)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni, [redacted] proprietà per 1/4, foglio 33, particella 347, subalterno 2, scheda catastale vedasi allegato 4, indirizzo Via Squarzalovo, piano S1, comune Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita € 25.62

Derivante da: vedasi allegato 5 e 5/1

Millesimi di proprietà di parti comuni: il mappale 347 sub. 4 corrisponde al bene comune non censibile ai sub. 1-2-3 (cortile e giardino)

Confini: Via Squarzalovo, mappale 312, mappale 349, mappale 348 e mappale 169

Note: [redacted]

[redacted] (vedasi annotazione nell'atto di compravendita Rep. 60558/27704 del 20/07/2011 notaio Maria Luisa Sperandeo di cui allegato n. 5/1); il mappale 347 sub. 4 corrisponde al bene comune non censibile ai sub. 1-2-3 (cortile e giardino)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni, [redacted] proprietà per 1/4, foglio 33, particella 347, subalterno 3, scheda catastale vedasi allegato 4, indirizzo Via Squarzalovo, piano S1, comune Pasiano di Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita € 25.62

Derivante da: vedasi allegato 5 e 5/1

Confini: Via Squarzalovo, mappale 312, mappale 349, mappale 348 e mappale 169

Note: [redacted]

[redacted] (vedasi annotazione nell'atto di compravendita Rep. 60558/27704 del 20/07/2011 notaio Maria Luisa Sperandeo di cui allegato n. 5/1; il mappale 347 sub. 4 corrisponde al bene comune non censibile ai sub. 1-2-3 (cortile e giardino)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva al piano seminterrato una diversa ubicazione della parete divisoria interna tra centrale termica e anti; eliminazione della bocca di lupo esterna alla cantina; mancata rappresentazione grafica del pilastro al piano terra portante il "porticato ora veranda al primo piano"; errata rappresentazione grafica di una fioriera in fronte al fabbricato al piano terra; errata rappresentazione grafica di un quinto scalino di accesso alla zona notte; chiusura del portico in "veranda"; lieve modifica interna del bagno con ricavo di una superficie maggiore dall'attigua camera e rilievo di una porta e di una finestra anziché di una porta/finestra nella camera.

Regolarizzabili mediante: presentazione docfa con planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità descritte sopra  
variazioni catastali con pratica docfa: € 1.402,90

Oneri Totali: € 1.402,90

Note: le difformità grafiche riscontrate non modificano la rendita catastale dell'immobile. Onorario stimato per una competenza di € 900,00 per la sistemazione delle tre planimetrie catastali per esatta rappresentazione grafica delle unità immobiliari +5% cassa + 22% iva + diritti 150,00 + copie € 100,00 per un totale di € 1402,90.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: le difformità nella rappresentazione grafica dell'immobile non influenzano nelle rendite catastali

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

Trattasi di una villetta (porzione di bifamiliare) censita nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 347 sub. 1 con due garage mappale 347 sub. 2 e sub. 3 con terreno di pertinenza sub. 4 corrispondente ad un bene comune non censibile. Il terreno sul quale è stato edificato il sopradescritto fabbricato è sito al catasto terreni nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 347 -Ente Urbano- di mq 1201,00. Nel retro fabbricato è presente altro terreno sito nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 349, seminativo di classe 3, mq 105, reddito domenicale di € 0,98 e reddito agrario di € 0,65. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre al piano seminterrato per la presenza di umidità di risalita nelle murature mentre il piano terra risulta mediocre/sufficiente. Sono presenti difformità edilizie e catastali rispetto alla situazione esistente in loco.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: alla data di sopralluogo all'interno dell'abitazione sono presenti mobili ed arredi

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Sooc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo in data 20/07/2011 ai nn. 60559/27705; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/07/2011 ai nn. 11084/1967; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 178.400,00; Note: dati raccolti dall'ispezione ipotecaria allegato n. 9/3 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Pagnucco Alessio contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/04/2014 ai nn. 1992; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/03/2015 ai nn. 2277/363; Importo ipoteca: € 11.905,79; Importo capitale: € 10.730,79; Note: dati raccolti dall'ispezione ipotecaria allegato n. 9/4 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Monastier e del Sile - Credito Cooperativo - Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Pordenone in data 20/02/2016 ai nn. 484/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/03/2016 ai nn. 3175/2294; dati raccolti dall'ispezione ipotecaria allegato n. 9/5.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villetta con scoperto esclusivo e adiacente piccola porzione di terreno agricolo

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna spesa condominiale (villetta autonoma)

**Millesimi di proprietà:** nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - l'immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe E

**Note Indice di prestazione energetica:** vedasi allegato 10

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 31/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di successione testamentaria - a rogito (atto amministrativo) dell' Ufficio Registro di Pordenone, in data 30/09/2004, ai nn. 40/1007; trascritto a Pordenone , in data 06/12/2004, ai nn. 19775/13068.

Note: dati raccolti nell'allegato 5 e dall'ispezione ipotecaria allegato n. 9/1

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 31/12/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto per causa di morte -acquisto di legato- - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua , in data 19/04/2004, ai nn. 22540; trascritto a Pordenone , in data 03/05/2004, ai nn. 7214/4798.

Note: dati raccolti dall'ispezione ipotecaria allegato n. 9

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 20/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di compravendita di quote immobiliari - a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 20/07/2011, ai nn. 60558/27704; registrato a Pordenone, in data 21/07/2011, ai nn. 8264/1T; trascritto a Pordenone, in data 22/07/2008, ai nn. 11081/7617.

Note: vedasi allegato 5/1 (acquisto quote del fabbricato foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 347 sub. 1, sub. 2 e sub. 3) -dati confermati dall'ispezione ipotecaria allegato n. 9/2-

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 20/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di compravendita di quote immobiliari - a rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 20/07/2011, ai nn. 60558/27704; registrato a Pordenone, in data 21/07/2011, ai nn. 8264/1T; trascritto a Pordenone, in data 22/07/2008, ai nn. 11082/7618.

Note: vedasi allegato 5/1 (acquisto del terreno foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 347 e del bene comune non censibile foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 347 sub. 4) -dati raccolti dall'ispezione ipotecaria allegato n. 9/2A-

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: concessione edilizia n. 21 del 13/08/1983 rilasciata dal Comune di Pasiano di Pordenone

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: concessione di variante n. 154/88 del 16/09/1988

Per lavori: fabbricato ad uso abitazione rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/10/1982 al n. di prot. /

Rilascio in data 13/08/1983 al n. di prot. 21

Abitabilità/agibilità in data 21/03/1990 al n. di prot. 11606/88

NOTE: si allega successiva concessione edilizia in sanatoria prot. n. 18906/06 del 14/09/2006 rilasciata a favore di [REDACTED] per la divisione in due abitazioni di quella esistente nel foglio 33 mappale 169 Via Squarzalovo n. 52/A

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva al piano seminterrato una diversa ubicazione della parete divisoria interna tra centrale termica e anti; eliminazione della bocca di lupo esterna alla cantina; mancata rappresentazione grafica del pilastro al piano terra portante il "porticato ora veranda al primo piano"; errata rappresentazione grafica di una fioriera in fronte al fabbricato al piano terra; errata rappresentazione grafica di un quinto scalino di accesso alla zona notte; chiusura del portico in "veranda"; lieve modifica interna del bagno con ricavo di una superficie maggiore dall'attigua camera e rilievo di una porta e di una finestra anziché di una porta/finestra nella camera.

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: vedasi descrizione descritta sopra

oblazione, diritti, marche, oneri, onorario e accessori di legge: € 3.069,50

Oneri Totali: € 3.069,50

Note: Oblazione minima comunale € 516,00 + diritti € 100,00 + marche da bollo € 32,00 + oneri vari e spese € 500,00 + onorario stimato di €1500,00 + cassa 5% € 75,00 + iva 22% € 346,50 per

una stima complessiva di € 3069.50

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: vedasi allegato n. 11 delle difformità edilizie rilevate in loco

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E6 -di interesse agricolo art. 13 delle norme tecniche
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Altro:	ampliamento massimo di 200 mc per cui si rende possibile la sanatoria del portico in veranda

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: nessuna

### Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto Villetta con scoperto esclusivo e adiacente piccola porzione di terreno agricolo

Trattasi di una villetta (porzione di bifamiliare) censita nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 347 sub. 1 con due garage mappale 347 sub. 2 e sub. 3 con terreno di pertinenza sub. 4 corrispondente ad un bene comune non censibile. Il terreno sul quale è stato edificato il sopradescritto fabbricato è sito al catasto terreni nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 347 -Ente Urbano- di mq 1201,00 Nel retro fabbricato è presente altro terreno sito nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 349, seminativo di classe 3, mq 105, reddito domenicale di € 0,98 e reddito agrario di € 0,65. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre al piano seminterrato per la presenza di umidità di risalita nelle murature mentre il piano terra risulta mediocre/sufficiente. Sono presenti difformità edilizie e catastali rispetto alla situazione esistente in loco.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **258,07**

E' posto al piano: seminterrato e terra

L'edificio è stato costruito nel: abitabilità prot. 11606/88 rilasciata in data 21/03/1990

L'edificio è stato ristrutturato nel: concessione in sanatoria prot. 18906/06 del 14/09/2006 per divisione in due abitazioni di quella esistente (allegato 6 -pratica di sanatoria edilizia n. 2004/355-rilasciata a favore di

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Squarzalovo n. 52/B; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.65 al piano terra

L'intero fabbricato è composto da n. due piani piani complessivi di cui fuori terra n. un piano e di cui interrati n. precisamente un piano seminterrato

Stato di manutenzione generale: mediocre al piano seminterrato e mediocre/sufficiente al piano terra

Condizioni generali dell'immobile: si rileva al piano seminterrato un'umidità di risalita nelle murature; il locale centrale termica non risulta a norma per mancata aerazione del locale ecc.; in fronte al fabbricato si rileva l'avvenuta infiltrazione d'acqua nella sporgenza del tetto ed i vetri della "veranda" risultano rovinati da una condensa interna (al piano seminterrato lo stato di manutenzione e conservazione risulta mediocre mentre il piano terra risulta mediocre/sufficiente).

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>copertura a solaio con vespaio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: collaudo statico di cui allegato n. 6
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni continue in c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: collaudo statico di cui allegato n. 6
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: collaudo statico di cui allegato n. 6
Strutture verticali	materiale: <b>muri di tamponamento in laterizio e pilastri in c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: collaudo statico di cui allegato n. 6

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro zincato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: il cancello pedonale risulta punto di ingresso comune con l'adiacente villetta
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro zincato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: cancello carraio di accesso all'immobile
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: risultano danneggiati alcuni vetri della veranda per conden-

	sa interna nel vetrocamera
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> - Note: si rileva in fronte al portico dell'abitazione l'avvenuta infiltrazione d'acqua dalla copertura e la presenza di grondaie con tracce di ruggine; nel retro del fabbricato si rileva in prossimità ad uno scarico la sostituzione parziale di un tratto di grondaia.
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in cotto dalla larghezza di cm 25, isolamento e foratina interna dallo spessore finito di cm 41</b> coibentazione: <b>stiferite da cm 4</b> rivestimento: <b>intonaco tipo civile</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> - Note: si rileva in tutte le murature del piano seminterrato delle tracce di umidità di risalita dalle fondazioni
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle nel portico fronte abitazione, terra in aderenza al fabbricato, betonelle in fronte garage</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: pavimento esterno da demolire/ripristinare/ricostruire per eliminare l'umidità di risalita nelle murature
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle e legno nelle camera</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: nessuna
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: nessuna
<b>Impianti:</b>	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: nessuna
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: nessuna
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split interno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: nessuna

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: impianto costruito ante all'entrata in vigore della legge 46/90
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> - Note: impianto costruito ante all'entrata in vigore della legge 46/90
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> - Note: impianto costruito ante all'entrata in vigore della legge 46/90

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Trattasi di una villetta (porzione di bifamiliare) censita nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 347 sub. 1 con due garage mappale 347 sub. 2 e sub. 3 con terreno di pertinenza sub. 4 corrispondente ad un bene comune non censibile. Il terreno sul quale è stato edificato il sopradescritto fabbricato è sito al catasto terreni nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 347 -Ente Urbano- di mq 1201,00. Nel retro fabbricato è presente altro terreno sito nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 349 , seminativo di classe 3, mq 105, reddito domenicale di € 0,98 e reddito agrario di € 0,65. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre al piano seminterrato per la presenza di umidità di risalita nelle murature mentre il piano terra risulta mediocre/sufficiente. Sono presenti difformità edilizie e catastali rispetto alla situazione esistente in loco.

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locale accessorio al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	47,79	0,50	23,90	€ 1.250,00
due garage al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	33,55	0,50	16,78	€ 1.250,00
portico al piano terra	sup lorda di pavimento	27,92	0,25	6,98	€ 1.250,00
locale principale al piano terra -abitazione	sup lorda di pavimento	133,29	1,00	133,29	€ 1.250,00

locale accessorio - veranda-	sup lorda di pavimento	10,29	0,50	5,15	€ 1.250,00
locale accessorio - poggiolo-	sup lorda di pavimento	5,23	0,25	1,31	€ 1.250,00

Mq  
187,39

#### Accessori:

Villetta con scoperto esclusivo e adiacente piccola identificato al n. terreno F. 33 di Pasiano di Pordenone mappale 349 - Sviluppa porzione di terreno agricolo una superficie complessiva di 105,00 mq - Destinazione urbanistica: E6 -di in- 1. terreno in prossimità teresse agricolo all'abitazione (F. 33 di Pasiano di Pordenone mappale 349) Valore a corpo: € 4200,00 Note: trattasi di fatto di un terreno pertinenziale all'abitazione

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone -Comune di Pasiano di Pordenone-;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 1250,00 al metro quadrato; Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Osservatorio quotazioni immobiliari di Pasiano di Pordenone. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 1250,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo inoltre presente la posizione periferica/agricola e lo stato di manutenzione e conservazione mediocre/sufficiente dell'immobile.

## 8.2 Valutazione corpi:

**Villetta con scoperto esclusivo e adiacente piccola porzione di terreno agricolo. Abitazione in vil-  
lini [A7] con annesso terreno in prossimità all'abitazione (F. 33 di Pasiano di Pordenone mappale  
349)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale accessorio al piano seminterrato	23,90	€ 1.250,00	€ 29.868,75
due garage al piano seminterrato	16,78	€ 1.250,00	€ 20.968,75
portico al piano terra	6,98	€ 1.250,00	€ 8.725,00
locale principale al piano terra -abitazione	133,29	€ 1.250,00	€ 166.612,50
locale accessorio - veranda-	5,15	€ 1.250,00	€ 6.431,25
locale accessorio - poggiolo-	1,31	€ 1.250,00	€ 1.634,38
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 234.240,63
Valore corpo			€ 234.240,63
Valore accessori			€ 4.200,00
Valore complessivo intero			€ 238.440,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 238.440,63

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villetta con scoperto esclusivo e adiacente piccola porzione di terreno agricolo	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nesso terreno in prossimità all'ab- itazione (F. 33 di Pasiano di Porde- none mapp. 349)	187,39	€ 238.440,63	€ 238.440,63

**8.3 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% )	€ 35.766,09
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.472,40
spese stimate forfettariamente per la sistemazione umidità di risalita nelle murature e infiltrazioni/difetti in copertura	€ -6.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 192.202,13
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 192.000,00

**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di una villetta (porzione di bifamiliare) censita nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 347 sub. 1 con due garage mappale 347 sub. 2 e sub. 3 con terreno di pertinenza sub. 4 corrispondente ad un bene comune non censibile. Il terreno sul quale è stato edificato il sopradescritto fabbricato è sito al catasto terreni nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 347 -Ente Urbano- di mq 1201,00. Nel retro fabbricato è presente altro terreno sito nel foglio 33 di Pasiano di Pordenone mappale 349, seminativo di classe 3, mq 105, reddito domenicale di € 0,98 e reddito agrario di € 0,65. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta mediocre al piano seminterrato per la presenza di umidità di risalita nelle murature mentre il piano terra risulta mediocre/sufficiente. Sono presenti difformità edilizie e catastali rispetto alla situazione esistente in loco.

**Allegati**

- Allegato 1) Nomina conferimento incarico con accettazione in data 14/03/2017
- Allegato 2) Verbali di sopralluogo del 04/05/2017
- Allegato 3) Documentazione fotografica
- Allegato 4) Visure catasto terreni e fabbricati, estratto di mappa, elenco dei subalterni assegnati, elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- Allegato 5) Certificato di eseguita denuncia di successione testamentaria in morte di [REDACTED]
  - 5/1 Copia atto di compravendita Rep. 60558/27704 del 20/07/2011 notaio Maria Luisa Sperandeo;
  - Nota di iscrizione dell'atto di ipoteca volontaria Rep. 60559/27704 del 20/07/2011 notaio Maria Luisa Sperandeo (allegato 9/3)
- Allegato 6) Concessione edilizia n. 21 rilasciata dal Comune di Pasiano di Pordenone in data 13/08/1983; variante in corso d'opera n. 154/88 del 16/09/1988 e permesso di abitabilità n. 11606/88 del 21/03/1990.
  - Concessione edilizia in sanatoria n. 18906/06 del 14/09/2006 rilasciata a favore di [REDACTED] per la divisione in due abitazioni di quella esistente.
- 6/1 Certificato di destinazione urbanistica del mappale 349 del foglio 33 di Pasiano di Pordenone
- Allegato 7) Estratto del Vigente Piano Regolatore e norme tecniche attuative della zona E6 -di interesse Agricolo-
- Allegato 8) Estratto quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e dell'Osservatorio quotazioni immobiliari di Pasiano di Pordenone -zona agricola-
- Allegato 9) Visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
- Allegato 10) Attestato di prestazione energetica per il fabbricato
- Allegato 11) Planimetria catastale e di progetto con evidenziate difformità catastali ed edilizie e rispetto alla situazione esistente in loco.

Portogruaro 13/06/2017

L'Esperto alla stima  
**Perito Edile Francesco Marzinotto**

**ELABORATO PLANIMETRICO**

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

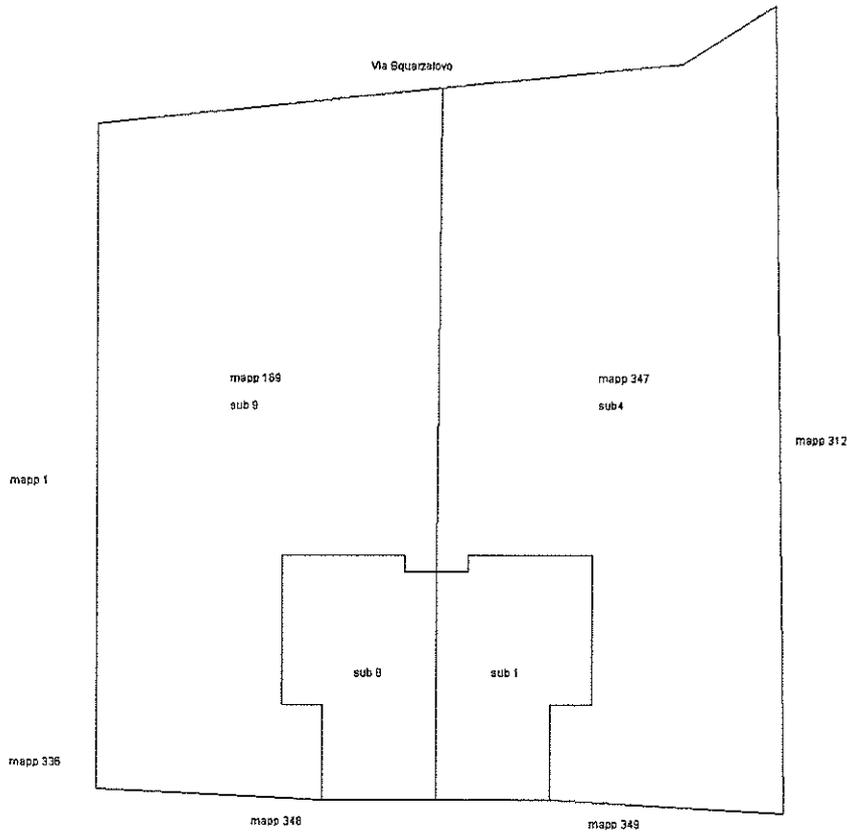
Compilato da:  
Moschetta Fabio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 925

Comune di Pasiano Di Pordenone  
Sezione: Foglio: 33 Particella: 347

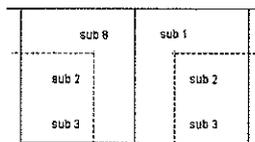
Protocollo n. PN0145804 del 23/07/2010  
Tipo Mappale n. 136407 del 08/07/2010

Dimostrazione grafica dei subalterni

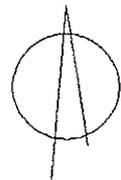
Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

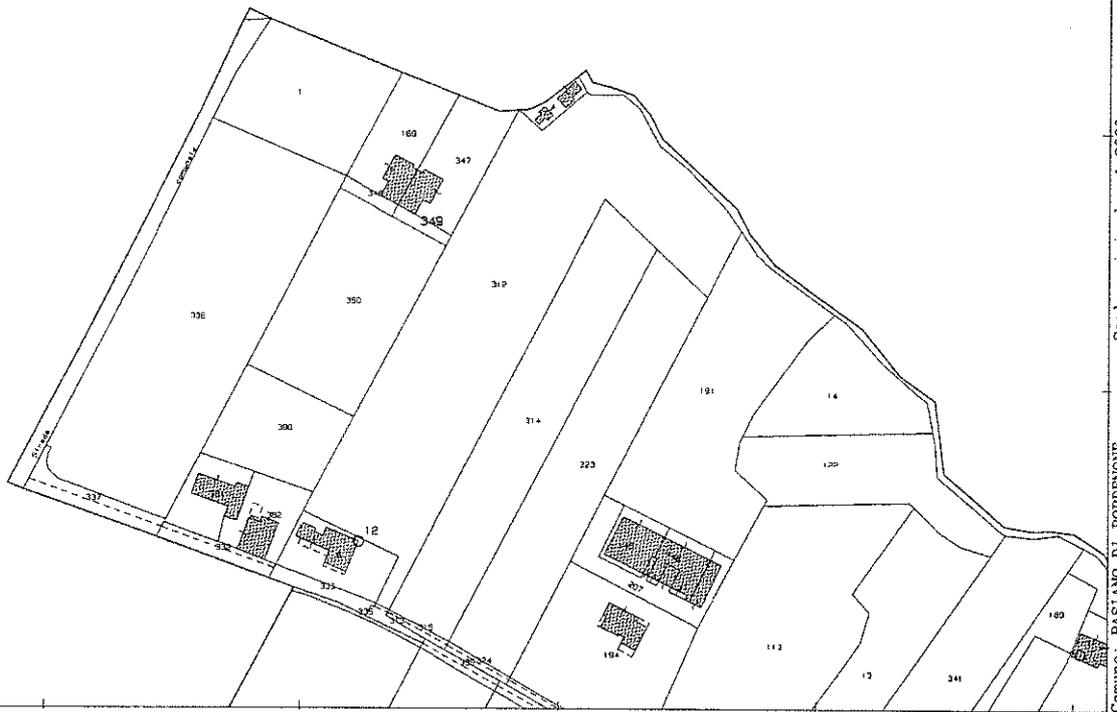
Data: 23/03/2017 - n. T308636 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2017 - Comune di PASIANO DI PORDENONE (G353) - < Foglio: 33 - Particella: 347 - Elaborato planimetrico ^

N=12200

E=5100



Comune: PASIANO DI PORDENONE  
Foglio: 33  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
23-Mar-2017 16:53:40  
Prot. n. T306574/2017

1 Particella: 349

MODULARIO  
F. rig. rend. 487

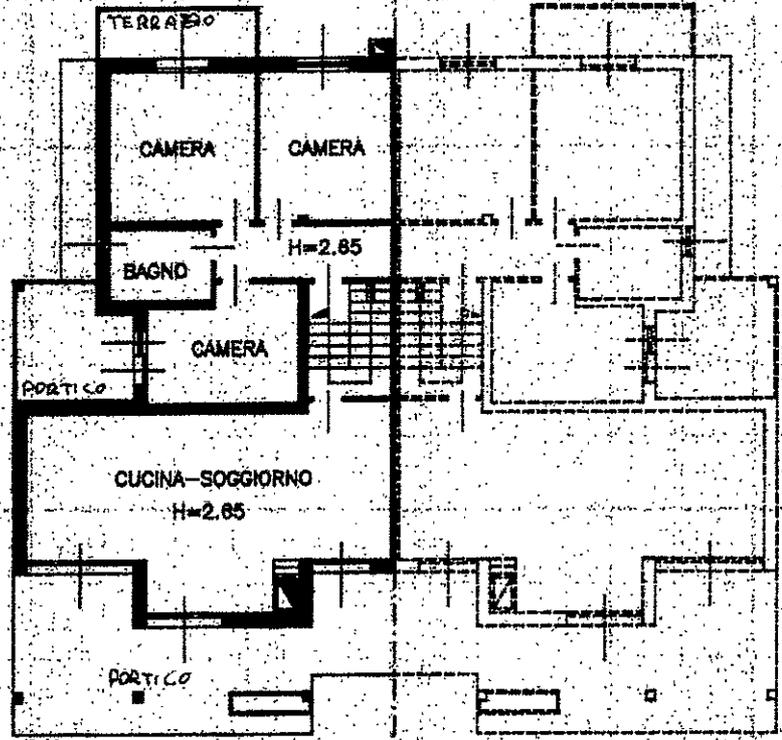


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

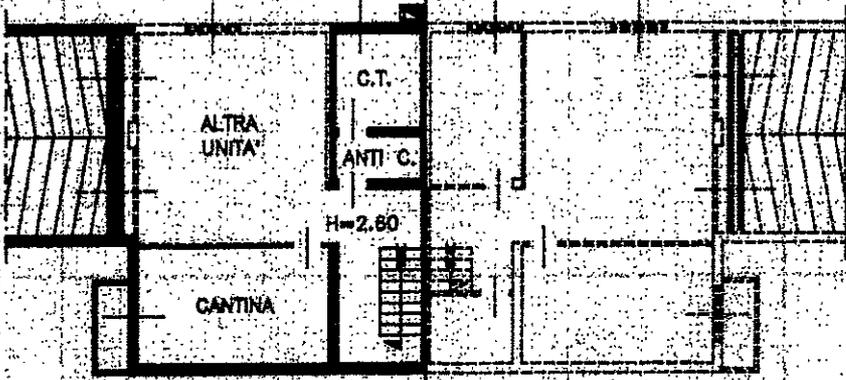
MOD. BN (CEU)  
LIRE  
500

Pianimetria di u.i.u. in Comune di Pasiano via Squalzalovo civ. ....

**PIANTA PIANO TERRA**



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



ORIENTAMENTO



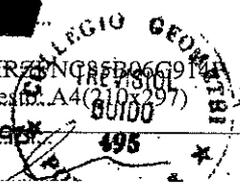
SCALA DI 1:200

Ufficio L. 1  
Catasto del Fabbricati - Situazione al 23/03/2017 - Comune di PASIANO DI PORDENONE (3553) - Foglio: 33 - Particella: 347 - Subalterno: 1 X  
VIA SQUALZALOVO piano: S1-F

Ultima Dichiarazione di Aut.   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 02/06/1997 - Data: 23/03/2017 - n. T319219 - Richiedente: MRZFNCR85B06G914F  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)  
Identificativi catastali: F. 33 - sub: 169 - sub: 7 AY

Compilata dal geom. [redacted]  
(nome, cognome e nome)  
Catasto di Pasiano di Pordenone  
della provincia di Pordenone n. 4495  
MAC

RISERVATO ALL'UFFICIO  
C 796/97  
2-6-97



MODULARIO  
P. - sp. mod. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

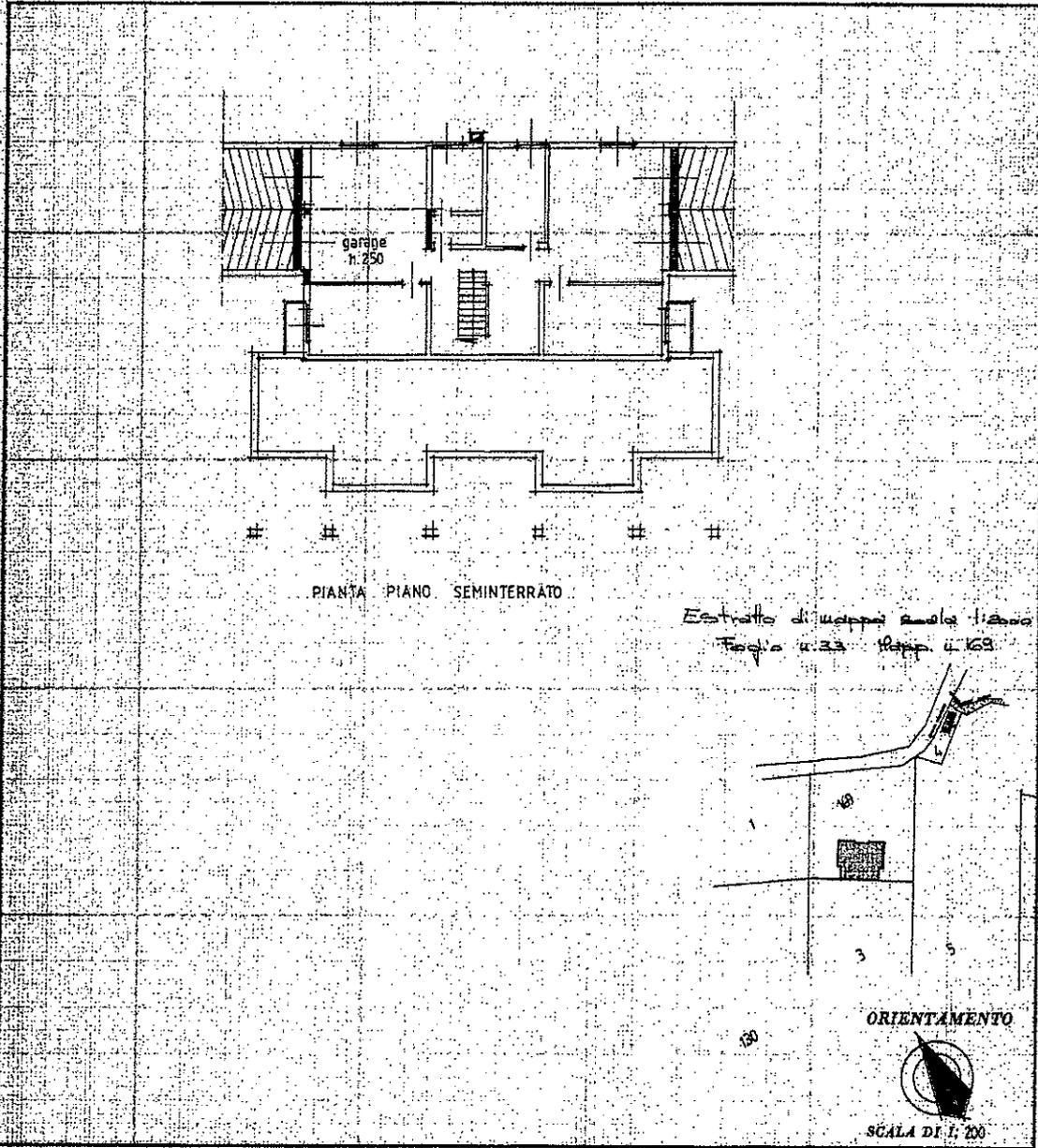
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1986, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PASIANO Via SQUARZALOVO

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 10-6-88 U. G. U. 1900  
PROT. N°

2314 jo

sub. 4  
33/169/4

Compilata dal Cesavata

Iscritto all'Albo dei PROVATI  
della Provincia PORDENONE

DATA 01/06/88

Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. n. r. mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

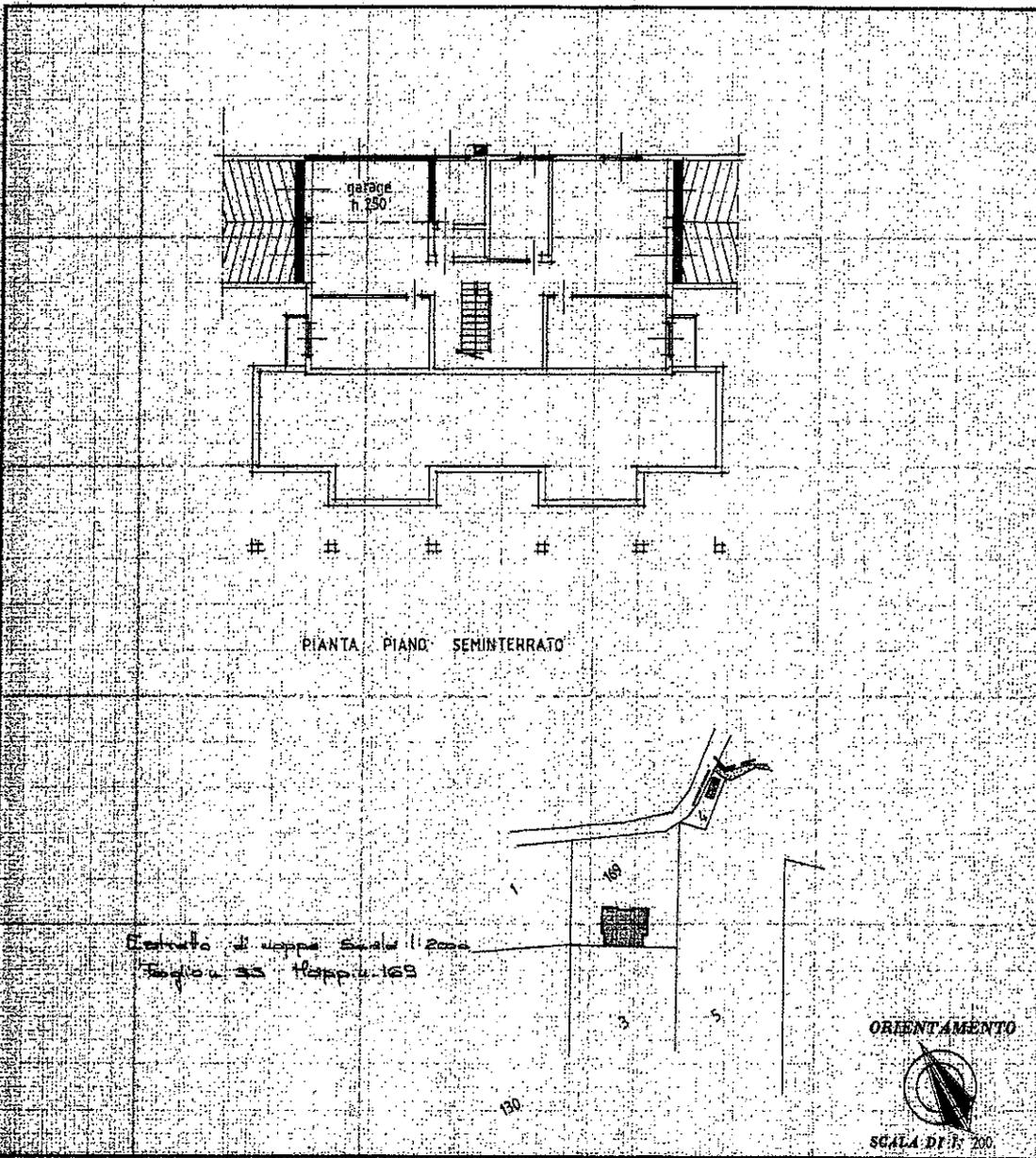
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 19 APRILE 1940, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PASIANO Via SQUARZALOVO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>C. [REDACTED]</u>
DATA <u>10-6-88</u>	sub 5	Inscritta all'Albo dei Geometri
PROT. N° <u>2811/3</u>	<u>33/169/5/1</u>	della Provincia di <u>PORDENONE</u>
		DATA <u>10/6/88</u>
		Firma <u>[REDACTED]</u>

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
P. 19 1989/897

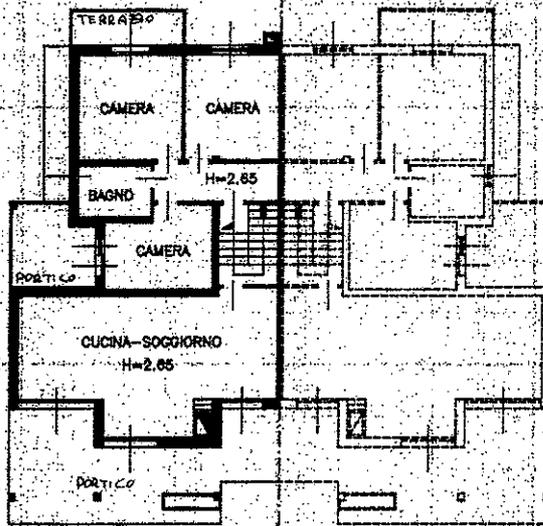


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

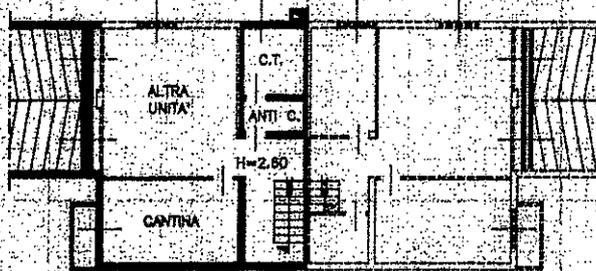
*HV*  
MOD. BN (GEU)  
LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pasiano via Squarzalovo civ. ....

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO

SCALE: BI 1/200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. [REDACTED]  
(Firma, cognome)

Identificativi catastali

F. 32  
C. 169 sub. 3 AY

Iscritto all'albo dei geometri

della provincia di Pordenone

data 11-9-MAG-1997



RISERVATO ALL'UFFICIO

*C. 196/97*  
*2-6-97*