

---

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

promossa da: **Unicredit spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **206/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2018 ore 09:00  
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Abitazione con acces-**  
**sori pertinenziali**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Pizzioli  
**Codice fiscale:** PZZNDR74H03G888D  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
**Telefono:** 043494075  
**Fax:** 04341820111  
**Email:** andrea@studiopizzioli.it  
**Pec:** andrea.pizzioli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via San Rocco, 60 - San Quirino (PN) - 33080

**Descrizione zona:** Zona agricola periferica

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori pertinenziali

**Corpo:** Abitazione con pertinenze

**Categoria:** Abitazione in villini (A7)

**Dati Catastali:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] cf [REDACTED]  
[REDACTED] nata a [REDACTED] cf [REDACTED] foglio 49, particella 70, subalterno 1, indirizzo Via San Rocco, 60, piano S1-T-1, comune SAN QUIRINO, categoria A/7, classe 1, consistenza 7, superficie 173, rendita € 560,36, BORRELLI Alessandro nato a [REDACTED] cf [REDACTED] nata a [REDACTED] cf [REDACTED], foglio 49, particella 70, subalterno 4, indirizzo Via San Rocco, 60, piano T, comune SAN QUIRINO, categoria C/2, classe 5, consistenza 69, superficie 76, rendita € 110,47

### 2. Possesso

**Bene:** Via San Rocco, 60 - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori pertinenziali

**Corpo:** Abitazione con pertinenze

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via San Rocco, 60 - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori pertinenziali

**Corpo:** Abitazione con pertinenze

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via San Rocco, 60 - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori pertinenziali

**Corpo:** Abitazione con pertinenze

**Creditori Iscritti:** Unicredit spa

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via San Rocco, 60 - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori pertinenziali

**Corpo:** Abitazione con pertinenze

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via San Rocco, 60 - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori pertinenziali

**Corpo:** Abitazione con pertinenze

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via San Rocco, 60 - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori pertinenziali

**Corpo:** Abitazione con pertinenze

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Via San Rocco, 60 - San Quirino (PN) - 33080

**Lotto:** 1 - Abitazione con accessori pertinenziali

**Prezzo da libero:** € 135.000,00

**Prezzo da occupato:** € 130.000,00

## Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott. Francesco Tonon Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 31/01/2018, nell' Esecuzione Immobiliare n. 206/2017, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 9/2/2018, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

Beni in San Quirino (PN)  
Località/Frazione  
Via San Rocco, 60

**Lotto: 1 - Abitazione con accessori pertinenziali**

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 con pertinenze.

Abitazione in villini [A7] sito in Via San Rocco, 60

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] cf [redacted]  
[redacted] nata a [redacted] cf [redacted], foglio 49, particella 70, subalterno 1, indirizzo Via San Rocco, 60, piano S1-T-1, comune SAN QUIRINO, categoria A/7, classe 1, consistenza 7, superficie 173, rendita € 560,36

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nato a [redacted]  
[redacted] nata a [redacted] cf [redacted], foglio 49, particella 70, subalterno 4, indirizzo Via San Rocco, 60, piano T, comune SAN QUIRINO, categoria C/2, classe 5, consistenza 69, superficie 76, rendita € 110,47

Note: Trattasi di fabbricati accessori in precarie condizioni strutturali e destinati ad essere demoliti per le motivazioni esposte nel paragrafo riguardante l' edilizia.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa ubicazione dei fabbricati, diverso perimetro dei fabbricati, demolizione di un accessorio, variazione interna di destinazione d'uso di un vano destinato a lavanderia trasformato in bagno.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa ubicazione dei fabbricati, diverso perimetro dei fabbricati, demolizione di un accessorio, variazione interna di destinazione d'uso di un vano destinato a lavanderia trasformato in bagno.

Note: vedasi allegato n. 13 relativo alla variazione catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si procede con variazione catastale , nella documentazione allegata al n. 8 vengono inserite anche le planimetrie originarie.

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

Trattasi di zona periferica agricola , posta a Sud del capoluogo a circa 3 km dal centro

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Magredi.

**Attrazioni storiche:** Centro storico Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO GRECO in data 22/11/2010 ai nn. 4413/3160; Registrato a PORDENONE in data 06/12/2010 ai nn. 13451/1T; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/12/2010 ai nn. 18142/3625; Importo ipoteca: € 310500; Importo capitale: € 207000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO a favore di Unicredit spa contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 28/07/2017 ai nn. 2644 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/08/2017 ai nn. 11450/7761.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con pertinenze

## 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:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe G - 383.65 kWh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** La possibilità di sanare gli abusi descritti e/o la conseguente quantificazione degli importi delle sanzioni sono assolutamente indicativi. Infatti è necessario un ulteriore approfondimento, ovvero è necessario procedere con l'impostazione della pratica di sanatoria, in particolare con l'elaborazione dei rilievi,

restituzione grafica stato di fatto e di progetto, elaborati comparativi, calcoli volumetrici e di superficie necessari alla valutazione. In questa sede ed ai fini della presente stima risulterebbe un appesantimento della procedura non giustificato. Gli uffici preposti potranno esprimersi circa la possibilità di sanare lo stato di fatto, conteggiare l'esatta consistenza delle sanzioni e/o valutare la demolizione solo nel momento della presentazione ufficiale della documentazione tecnico - amministrativa richiesta. Nel caso in specie si ritiene opportuno incaricare tecnico specializzato ai fini della predisposizione della pratica di sanatoria.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] cf [redacted]  
 Proprietà per 2/9 [redacted] nata a [redacted] cf [redacted]  
 Proprietà per 2/9 [redacted] nata a [redacted] cf [redacted]  
 Proprietà per 2/9 [redacted] nata a [redacted] cf [redacted]  
 Proprietà per 3/9 [redacted] nata a [redacted] cf [redacted]  
**proprietario/i ante ventennio al 22/11/2010**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a PORDENONE, in data 26/07/1986, ai nn. 70/672; trascritto a PORDENONE, in data 23/04/1988, ai nn. 4470/3384.  
 Note: Denuncia di successione [redacted] nato a [redacted] e deceduto a [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] cf [redacted]  
 Proprietà per 1/2 [redacted] nata a [redacted] cf [redacted]  
 Proprietà per 1/2 dal 22/11/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GRECO, in data 22/11/2010, ai nn. 4412/3159; registrato a PORDENONE, in data 06/12/2010, ai nn. 13450/1T; trascritto a PORDENONE, in data 07/12/2010, ai nn. 18141/12050.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:


Numero pratica: PE1  
 Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
 Per lavori: a costruire casa civile abitazione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 26/07/1968 al n. di prot.  
 Rilascio in data 12/08/1968 al n. di prot. 484

Numero pratica: PE2  
 Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Abitabilità  
 Per lavori: costruzione fabbricato  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 29/04/1969 al n. di prot.  
 Abitabilità/agibilità in data 04/06/1969 al n. di prot. 484

Numero pratica: PE3  
 Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili  
 Per lavori: costruire una legnaia e deposito attrezzi  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 24/11/1975 al n. di prot. 4661  
 Rilascio in data 02/03/1976 al n. di prot. 136/75

Numero pratica: PE4  
 Intestazione: [redacted]  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruzione recinzione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 27/03/1990 al n. di prot.  
Rilascio in data 08/06/1990 al n. di prot. 18-1990

Numero pratica: PE5  
Intestazione:   
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
Per lavori: Manutenzione straordinaria abitazione civile  
Oggetto: manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 17/05/2011 al n. di prot. 5415  
Rilascio in data 15/06/2011 al n. di prot. 011/051

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: FABBRICATO PRINCIPALE : Le irregolarità presenti possono essere sintetizzate : rispetto al progetto approvato alcune modifiche interne nel disimpegno vano scala, modifiche alla forometria, probabile diversa quota di imposta, non è rappresentata in pianta la soffitta , probabile differenza di altezza nella soffitta, diversa conformazione della copertura, rampa vano ex autorimessa, terrazzo esterno frontale (non risulta alcuna attività edilizia libera), diversa conformazione della scala interna, diversa ubicazione a seguito di prescrizioni su nulla osta edilizio (da verificare correttezza distanza dai confini), modifica della consistenza del lotto originario, recinzione ed accessi

Regolarizzabili mediante: sanatoria e autorizzazione di compatibilità paesaggistica ovvero secondo le procedure L.R. n. 19/09 s.m.i. e D.Lgs n. 42/2004 s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne nel disimpegno vano scala, modifiche alla forometria, probabile diversa quota di imposta, non è rappresentata in pianta la soffitta , probabile differenza di altezza del vano soffitta, diversa conformazione della copertura, rampa vano ex autorimessa, terrazzo esterno frontale (non risulta alcuna attività edilizia libera), diversa conformazione della scala interna, diversa ubicazione, recinzione ed accessi

Sanatoria e Autorizzazione compatibilità paesaggistica: € 10.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Note: Le difformità esposte sono una sintesi di quanto riscontrato durante le verifiche. Si ritiene necessario effettuare un rilievo puntuale ed elaborare un grafico di comparazione. Si mette in evidenza che l'immobile si trova in zona vincolata dalla cd. "Legge Galasso" pertanto la procedura di sanatoria/autorizzazione potrebbe risultare costosa. Non è possibile quantificare l'importo data la complessità tecnico amministrativa della pratica. Vedasi paragrafo note dell'esperto

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: ACCESSORI: il pollaio risulta privo di autorizzazioni edilizie, mentre il locale di deposito autorizzato nel 1975 risulta completamente difforme da quanto autorizzato.

Regolarizzabili mediante: demolizione

Descrizione delle opere da sanare: pollaio in muratura e deposito con lavanderia e wc

Note: Visto lo stato degli immobili e la loro precarietà strutturale non è conveniente procedere alla sanatoria degli accessori pertanto si ritiene opportuno prevedere la demolizione totale dei fabbricati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono stati prodotti tutti i certificati di conformità degli impianti, non è stato reperito il collaudo delle opere strutturali, non è stata reperita l'autorizzazione passo carraio.

## 7.2 **Conformità urbanistica**



**Abitazione in villini [A7]**

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Cd Legge Galasso e fascia rispetto stradale

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: Si rimanda all'allegato n. 10 relativo alla certificazione urbanistica e alle relative norme di piano. Si segnala il vincolo della cd. Legge "Galasso" ed il vincolo relativo alla fascia di rispetto stradale.**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione con pertinenze**

Trattasi di un abitazione in villino caratterizzata da un piano seminterrato, rialzato ed un piano primo ad uso soffitta. L'accesso all'immobile avviene da una ampia scala dotata di pianerottolo posta lungo il lato sud. Il piano rialzato risulta essere stato completamente ristrutturato ed è costituito da un ampio corridoio/disimpegno di ingresso che ha funzione dividente tra zona giorno e notte, oltre si da questo disimpegno si accede al vano scale che porta al piano scantinato e primo. Dal disimpegno si accede direttamente senza separazioni alla zona cucina pranzo e soggiorno costituito da un ampio locale posto sul fronte del fabbricato e con un gradevole affaccio su un ampio terrazzo/patio accessibile anche direttamente dall'esterno. Sempre dal medesimo disimpegno d'ingresso si ha accesso al corridoio della zona notte su cui si affaccia una camera matrimoniale, un servizio igienico e una camera doppia. Vi sono porzioni del fabbricato che sono state coltivate. Il servizio igienico risulta essere costituito da doppio lavandino, wc, bidet ed ampia doccia, risulta essere completamente rivestito di piastrelle in gres. Si rimanda alla descrizione dettagliata per il grado di finitura interna. Dal disimpegno d'ingresso si accede al piano seminterrato costituito principalmente da vani ad uso cantina, vi è la possibilità di accesso con gli autoveicoli attraverso una rampa esterna ma non si ritiene di dimensioni adeguate e non è ben fruibile ai mezzi moderni, inoltre vi è un vano destinato a bagno lavanderia caratterizzato dalla presenza di wc, doccia, attacco lavatrice, lavatoio completamente piastrellato e rivestito con moderne ceramiche in gres. La cantina risulta essere completamente allo stato grezzo con le murature caratterizzate da una finitura in cemento ed il pavimento in battuto di cemento, gli impianti sono perlopiù a vista. La soffitta è caratterizzata da due vani, essa risulta completamente al grezzo e con la struttura di copertura a vista e pavimento in battuto di cemento, tranne per un piccolo vano destinato a ripostiglio il quale è stato pavimentato con listoni in prefinito e rivestito con pannelli in cartongesso. Sono presenti delle predisposizioni impiantistiche. Dalla soffitta si accede ad un piccolo terrazzino dotato di ringhiera metallica e pavimento con guaina bitumata. Esternamente vi sono due accessori uno destinato a pollaio con struttura in blocchi di cemento e copertura con trave in legno e lamiera, parzialmente demolito rispetto alla sua conformazione originaria ed in precarie condizioni statiche. L'altro accessorio è costituito da una struttura mista con due vani realizzati in blocchi di cemento e solaio di copertura in cemento amianto destinati a lavanderia, doccia, pluriuso ed un vano destinato a latrina, la restante parte è caratterizzata da una struttura metallica con paletti infissi al suolo e copertura in cemento amianto anche essa in precarie condizioni statiche. Gli spazi esterni sono caratterizzati da una recinzione in paletti e rete metallica, parzialmente sulla parte frontale vi è una recinzione con zoccolo e rete metallica. L'ingresso carraio e pedonale sono costituiti da muretto e ringhiera metallica nonché di tettuccio a protezione dell'ingresso pedonale. Sul fronte del fabbricato e su due lati vi è ampio spazio di manovra in cemento liscio.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.332,00**

E' posto al piano: seminterrato, rialzato, primo

L'edificio è stato costruito nel: 1969

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Foglio 49 mapp. 70; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.65

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nella zona abitativa al piano rialzato è caratterizzato da un buon stato di manutenzione, le restanti parti sono ancora allo stato grezzo, esternamente richiede una importante attività di manutenzione straordinaria, in particolare la copertura. Gli accessori si ritengono da demolire sia per le condizioni statiche sia per le motivazioni a cui si rimanda al paragrafo edilizia.

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> - Note: da ristrutturare terrazzi esterni al fabbricato
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> - Note: Da verificare con accesso alla copertura da una analisi a vista dall'esterno non si notano infiltrazioni, si consiglia di procedere ad una verifica con azienda specializzata.
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>marmette di cemento</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: travi di copertura

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: cancello accesso carraio e pedonale
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: piano seminterrato: metallo e PVC, piano primo: legno accessori: metallo e legno
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> - Note: accessori in lamiera e cemento amianto
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Riferito limitatamente a: spazi esterni di manovra
Pavim. Interna	materiale: <b>listoni prefinito</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: piano seminterrato in battuto di cemento, soffitta in battuto di cemento e parzialmente in prefinito, terrazze in piastrelle maiolicate, accessori in battuto di cemento
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b> - Note: PVC con specchiatura in vetro decorativa
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>ventilatori</b> - Note: Predisposto l'impianto di condizionamento
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> Riferito limitatamente a: per la zona al piano rialzato- Note: L'impianto al piano rialzato è stato realizzato in tempi recenti. Nelle restanti parti del fabbricato non è possibile da verificare.
Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: L'impianto fognario è stato parzialmente integrato dalla condensa grassi , non è stato possibile visionare completamente l'impianto in quanto non completamente visibile.
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: L'impianto della zona abitativa è stato completamente rifatto.
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: L'impianto al piano terra risulta caratterizzato da riscaldamento a pavimento con scaldavivande. Il bagno al piano seminterrato è dotato di radiatore , la caldaia è posta esternamente ma vi è una predisposizione per essere collocata nel piano seminterrato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza dell'immobile vien calcolata secondo gli usi locali ovvero la superficie al lordo delle murature opportunamente ragguagliata in relazione alla destinazione d'uso

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	100,00	€ 900,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	0,40	40,00	€ 700,00
SOFFITTA	sup lorda di pavimento	0,50	50,00	€ 700,00
TERRAZZE	sup lorda di pavimento	0,30	9,60	€ 700,00
GIARDINO	sup lorda di pavimento	0,01	20,00	€ 700,00

219,60

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2017

Zona: extraurbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

### Accessori:

Abitazione con pertinenze

1. Ricovero attrezzi

Identificato al n. Pollaio

Posto al piano Terra

Composto da unico locale

Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq

Valore a corpo: € **-1500**

Note: Trattasi di valore di demolizione del fabbricato in quanto privo di titolo edilizio, in precarie condizioni strutturali e che non è economicamente conveniente procedere con la sanatoria edilizia.

Abitazione con pertinenze

2. fabbricato uso dep. attr. e tettoie.

Identificato al n. tettoia e altri vani

Posto al piano terra

Composto da tettoia wc e lavanderia

Sviluppa una superficie complessiva di 63 mq

Valore a corpo: € **-4000**

Note: Trattasi di valore di demolizione del fabbricato in quanto privo di titolo edilizio, in precarie condizioni strutturali, la presenza di amianto e che non è economicamente conveniente procedere con la sanatoria edilizia.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il criterio di stima adottato è il metodo per confronto con altri fabbricati simili.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Quirino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzia immobiliari, borsino immobiliare, tecnici del luogo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 800-1200.

**8.2 Valutazione corpi:****Abitazione con pertinenze. Abitazione in villini [A7] con annesso Ricovero attrezzi, con annesso fabbricato uso dep. attr. e tettoie.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 173.720,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	100,00	€ 900,00	€ 90.000,00
CANTINA	40,00	€ 700,00	€ 28.000,00
SOFFITTA	50,00	€ 700,00	€ 35.000,00
TERRAZZE	9,60	€ 700,00	€ 6.720,00
GIARDINO	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 173.720,00
Valore corpo	€ 173.720,00
Valore accessori	€ -5.500,00
Valore complessivo intero	€ 168.220,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 168.220,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con pertinenze	Abitazione in villini [A7] con annesso Ricovero attrezzi, con annesso fabbricato uso dep. attr. e tettoie.	219,60	€ 168.220,00	€ 168.220,00

**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% )	€ 25.233,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 135.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 130.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 135.000,00

**Note finali dell'esperto:**

A) con nota del 26/2/2018, inviata tramite raccomandata alla [redacted] e tramite P.E.C. all'avv.to Alberto Scotti, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, tramite posta elettronica, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16/3/2018 alle ore 9:00 presso le unità oggetto di esecuzione.

C) in data 16/3/2018 ore 9:00, alla presenza dei [redacted], si procede con l'inizio delle operazioni attraverso i rilievi metrici, descrittivi e fotografici presso gli immobili ed in tempi successivi si continuano le operazioni di verifica a seguito dell'acquisizione della documentazione necessaria.

D) in tempi diversi vengono effettuati tutti gli accertamenti richiesti quali gli atti tecnici amministrativi relativi ai titoli abilitativi alla costruzione, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale ecc..

**NOTA**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, cioè al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

La presente, congiuntamente agli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Pordenone tramite Redattore Efisystem e presso la medesima viene depositata in forma cartacea.

All'avv.to Alberto Scotti, legale patrocinatore dell'esecutante, viene inviata tramite P.E.C. ed ai [redacted] viene consegnata via e-mail.

**Allegati**

- 1 - ESTRATTO MAPPA SATELLITARE
- 2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- 3 - ESTRATTO PRGC
- 4 - VISURE CATASTALI ATTUALI
- 5 - TITOLI DI PROPRIETA
- 6 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7 - TITOLI EDILIZI
- 8 - PLANIMETRIE CATASTALI
- 9 - RICHIESTA CERTIFICATO INSUSSISTENZA PROV SAN
- 10 - CERTIFICATO URBANISTICO
- 11 - CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- 12 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 13 - VARIAZIONE CATASTALE E PLANIMETRIE
- 14 - DOCUMENTAZIONE TECNICA
- 15 - COMPARAZIONE UBICAZIONE
- 16 - VERBALE PRIMO ACCESSO

Data generazione:  
10-05-2018 14:05:29

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Pizzioli**



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Pizzioli Andrea  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Pordenone N. 27

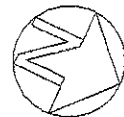
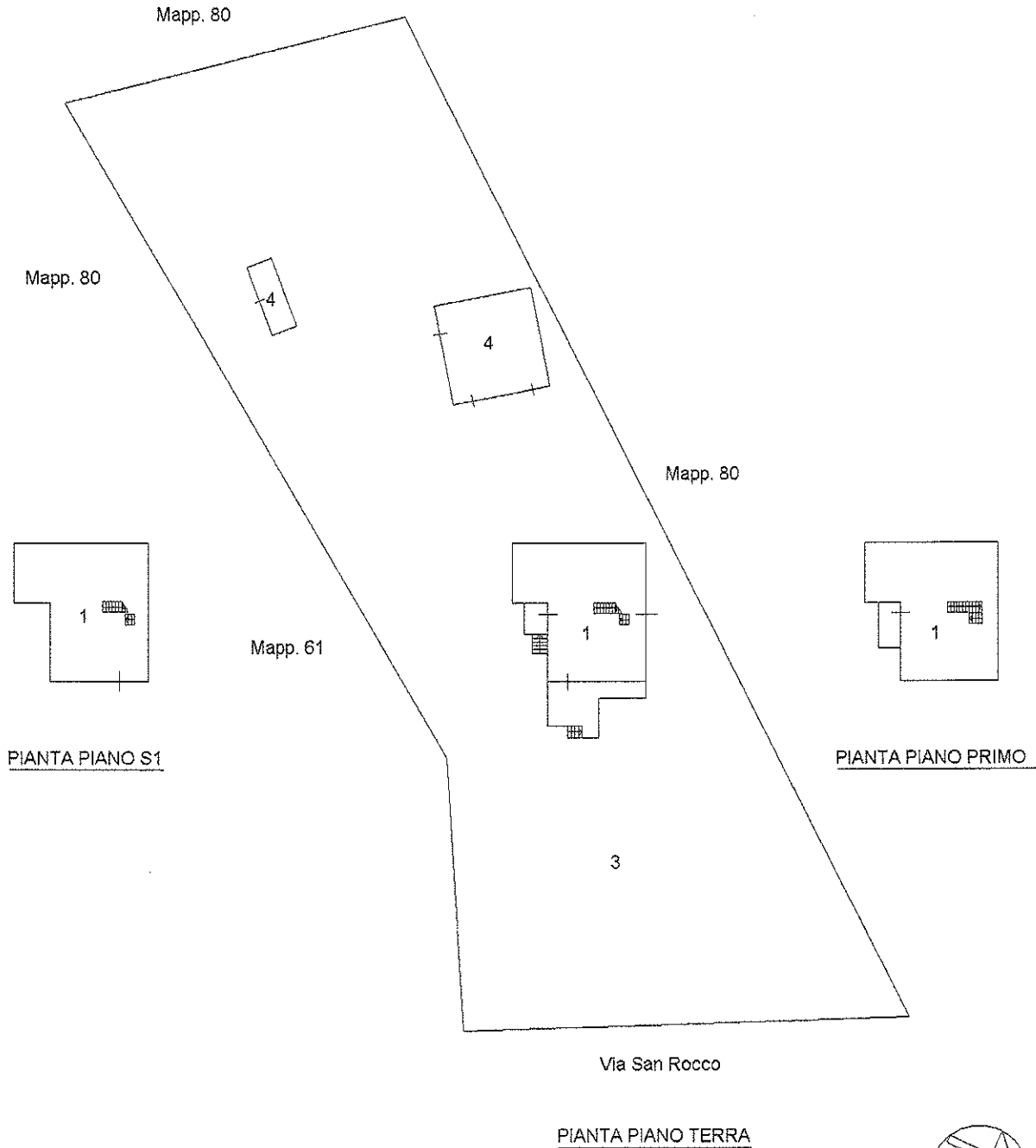
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Comune di San Quirino  
Sezione: Foglio: 49 Particella: 70

Protocollo n. del  
Tipo Mappale n. 34416 del 26/04/2018

Dimostrazione grafica dei subalterni

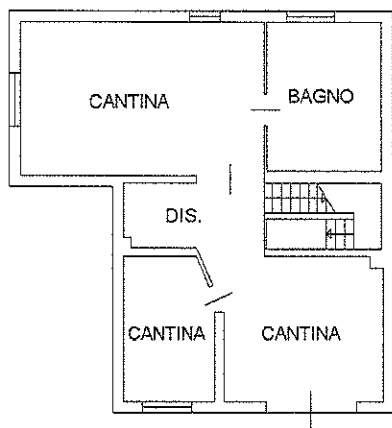
Scala 1 : 500



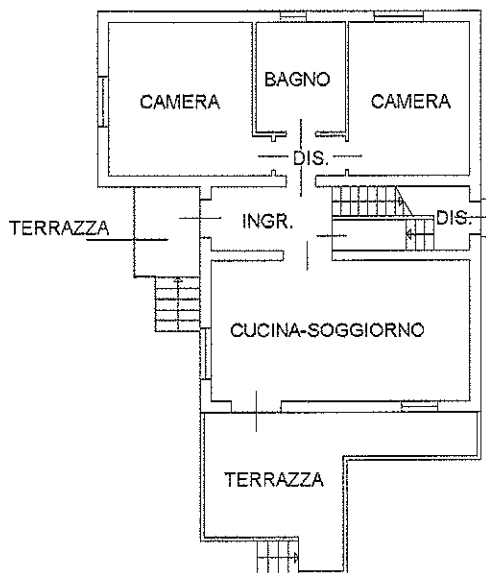
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Quirino	
Via San Rocco	civ. 60
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pizzioli Andrea
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 49	Prov. Pordenone
Particella: 70	N. 27
Subalterno: 1	

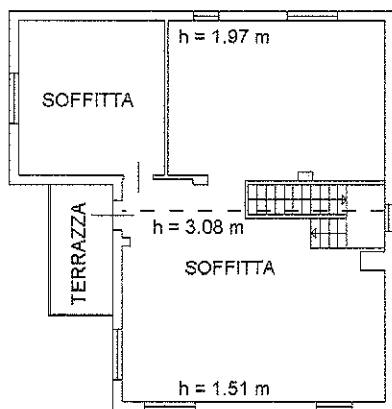
Scheda n. 1      Scala 1:200



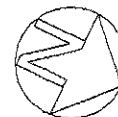
PIANTA PIANO S1  
 h = 2.19 m



PIANTA PIANO TERRA  
 h = 2.65 m



PIANTA PIANO PRIMO



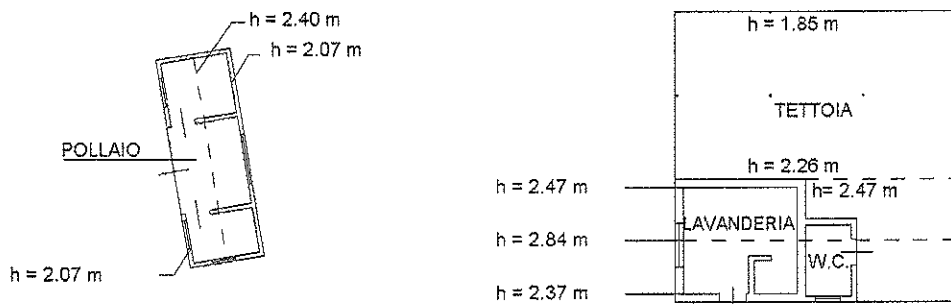
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Quirino  
Via San Rocco civ. 60

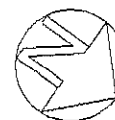
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 49  
Particella: 70  
Subalterno: 4

Compilata da:  
Pizzioli Andrea  
Iscritto all'albo:  
Ingegneri  
Prov. Pordenone N. 27

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA



ESTRATTO MAPPA SATELLITARE



ALLEGATO N. 2

