

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

promossa da: **Intesa SanPaolo S.p.A.**

contro:

**Predu**

N° Gen. Rep. **82/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Fabrici  
**Codice fiscale:** FBRNTN62H05Z325A  
**Partita IVA:** 01306230937  
**Studio in:** Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434208607  
**Fax:** 0434208855  
**Email:** info@fabrici.it  
**Pec:** antonio.fabrici@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Umberto Saba n. 33 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** 1.

- Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con  
2. (CF  
) Diritto di: Proprieta' 1/2 in re-  
gime di comunione dei beni con , foglio 16, particella 557,  
subalterno 10, indirizzo Via Umberto Saba, piano T, comune Prata di Pordenone, cate-  
goria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 95 mq, rendita € € 522,91

**Corpo:** Cantina

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** 1.

il - Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con  
2. (CF  
) Diritto di: Proprieta' 1/2 in re-  
gime di comunione dei beni con , foglio 16, particella 557,  
subalterno 41, indirizzo Via Umberto Saba, piano S1, comune Prata di Pordenone, cate-  
goria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € € 32,90

**Corpo:** Garage

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** 1.

il - Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con  
2. (CF  
) Diritto di: Proprieta' 1/2 in re-  
gime di comunione dei beni con , foglio 16, particella 557,  
subalterno 65, indirizzo Via Umberto Saba, piano S1, comune Prata di Pordenone, cate-  
goria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie 21 mq, rendita € € 64,04

### 2. Possesso

**Bene:** Via Umberto Saba n. 33 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Possesso:** Occupato da , e figli, in qualità  
di proprietario dell'immobile

**Corpo:** Cantina

**Possesso:** Occupato da , e figli, in qualità  
di proprietario dell'immobile

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato da , e figli, in qualità  
di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Via Umberto Saba n. 33 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

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

**Corpo:** Cantina

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

**Corpo:** Garage

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Umberto Saba n. 33 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** Penelope SPV s.r.l., Banca Intesa S.p.A.

**Corpo:** Cantina

**Creditori Iscritti:** Penelope SPV s.r.l., Banca Intesa S.p.A.

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Penelope SPV s.r.l., Banca Intesa S.p.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Umberto Saba n. 33 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Cantina

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Garage

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Umberto Saba n. 33 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Cantina

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Umberto Saba n. 33 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Cantina

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Umberto Saba n. 33 - Villanova - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 103.200,00

(al netto di detrazioni ed aggiustamenti)

Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**  
Località/Frazione **Villanova**  
Via Umberto Saba n. 33

### Lotto: 001

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.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Villanova, Via Umberto Saba n. 33**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  
dei beni

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  
dei beni

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1.

il \_\_\_\_\_ - Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ -  
2. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) nato

Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ -  
\_\_\_\_\_, foglio 16, particella 557, subalterno 10, indirizzo Via Umberto Sa-  
ba, piano T, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superfi-  
cie 95 mq, rendita € € 522,91

Derivante da: 13.06.1987 frazionamento n.631 in atti dal 02.05.1994: catasto terreni dal fra-  
zionamento del F.16 n.218 are 14.00 derivava F.16 n.218 are 9.45; dal frazionamento del F.16  
n.105 are 25.00 derivava F.16 n.308 are 4.40; dal frazionamento del F.16 n.104 are 41.90  
derivava F.16 n.312 are 23.88. 09.02.2005 variazione e tipo mappale n.9149: catasto terreni la  
fusione di F.16 n.218 are 9.45, n.308 are 4.40 e n.312 are 23.88 originava il F.16 n.557 are  
37.73 ente urbano. 04.03.2005 costituzione n.728: catasto fabbricati F.16 n.557 sub 10, 41 e  
65.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: E' presente in sito una pompeiana,  
non individuata negli elaborati grafici catastali.

*Note generali: In relazione alle verifiche di sanabilità di eventuali 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, ciò 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.

**Identificativo corpo: Cantina.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Villanova, Via Umberto Saba**

**n. 33**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  
dei beni

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di**

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  
dei beni

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1.

il - Diritto di: Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con -  
2. (CF ) nato

Diritto di: Proprietà' 1/2 in regime di comunione dei beni con -  
, foglio 16, particella 557, subalterno 41, indirizzo Via Umberto Saba, piano S1, comune Prata di Pordenone, categoria C/2, classe 5, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € € 32,90

Derivante da: 13.06.1987 frazionamento n.631 in atti dal 02.05.1994: catasto terreni dal frazionamento del F.16 n.218 are 14.00 derivava F.16 n.218 are 9.45; dal frazionamento del F.16 n.105 are 25.00 derivava F.16 n.308 are 4.40; dal frazionamento del F.16 n.104 are 41.90 derivava F.16 n.312 are 23.88. 09.02.2005 variazione e tipo mappale n.9149: catasto terreni la fusione di F.16 n.218 are 9.45, n.308 are 4.40 e n.312 are 23.88 originava il F.16 n.557 are 37.73 ente urbano. 04.03.2005 costituzione n.728: catasto fabbricati F.16 n.557 sub 10, 41 e 65.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Garage.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Villanova, Via Umberto Saba n. 33**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  
dei beni

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  
dei beni

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1.

il \_\_\_\_\_ - Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ -  
2. \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nato \_\_\_\_\_  
Diritto di: Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ -  
\_\_\_\_\_, foglio 16, particella 557, subalterno 65, indirizzo Via Umberto Sa-  
ba, piano S1, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superfi-  
cie 21 mq, rendita € € 64,04

Derivante da: 13.06.1987 frazionamento n.631 in atti dal 02.05.1994: catasto terreni dal fra-  
zionamento del F.16 n.218 are 14.00 derivava F.16 n.218 are 9.45; dal frazionamento del F.16  
n.105 are 25.00 derivava F.16 n.308 are 4.40; dal frazionamento del F.16 n.104 are 41.90  
derivava F.16 n.312 are 23.88. 09.02.2005 variazione e tipo mappale n.9149: catasto terreni la  
fusione di F.16 n.218 are 9.45, n.308 are 4.40 e n.312 are 23.88 originava il F.16 n.557 are  
37.73 ente urbano. 04.03.2005 costituzione n.728: catasto fabbricati F.16 n.557 sub 10, 41 e  
65.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Appartamento con annessi cantina e garage situato in località Villanova di Prata di Pordenone

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Abitazione**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Prata Di Pordenone (PN), Via Umberto Saba n. 33**

**Occupato** da \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e figli, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: Cantina**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Prata Di Pordenone (PN), Via Umberto Saba n. 33**

**Occupato** da \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e figli, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: Garage**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Prata Di Pordenone (PN), Via Umberto Saba n. 33**

**Occupato** da \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e figli, in qualità di proprietario dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Intesa S.p.A. contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/05/2006 ai nn. 8798/2466; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: Immobili: Prata di Pordenone - catasto fabbricati F.16 n.557 sub 10, 41 e 65.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Penelope SPV s.r.l. contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/08/2021 ai nn. 12993/9549; Immobili: Prata di Pordenone - catasto fabbricati F.16 n.557 sub 10, 41 e 65.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Intesa S.p.A. contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/05/2006 ai nn. 8798/2466; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: Immobili: Prata di Pordenone - catasto fabbricati F.16 n.557 sub 10, 41 e 65.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Penelope SPV s.r.l. contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/08/2021 ai nn. 12993/9549; Immobili: Prata di Pordenone - catasto fabbricati F.16 n.557 sub 10, 41 e 65.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Intesa S.p.A. contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/05/2006 ai nn. 8798/2466; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo capitale: € 160.000,00; Note: Immobili: Prata di Pordenone - catasto fabbricati F.16 n.557 sub 10, 41 e 65.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Penelope SPV s.r.l. contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/08/2021 ai nn. 12993/9549; Immobili: Prata di Pordenone - catasto fabbricati F.16 n.557 sub 10, 41 e 65.



Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

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

**Spese di gestione condominiale: in corso di verifica**

**Identificativo corpo: Abitazione**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Prata Di Pordenone (PN), Via Umberto Saba n. 33**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: in corso di verifica**

**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 Energetica C (EP gl,nren 101,64 kWh/mq anno)**

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alberto Fabrici in data 28.07.2022 Durante il sopralluogo non è stato rinvenuto né il libretto di centrale né il rapporto di controllo di efficienza energetica e la parte non ne ha dato alcuna comunicazione. Dato che l'unità di fatto possiede un impianto di climatizzazione invernale funzionante, è fatto obbligo di detenere il libretto di centrale e relativo rapporto periodico di controllo. La mancanza di questi due documenti non permette il deposito dell'Attestato nel portale del catasto energetico regionale.

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: Cantina**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Prata Di Pordenone (PN), Via Umberto Saba n. 33**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: in corso di verifica**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: Garage**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Prata Di Pordenone (PN), Via Umberto Saba n. 33**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: in corso di verifica**

**Millesimi di proprietà: Non specificato**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Comune di Prata di Pordenone **proprietario/i ante ventennio al 24/04/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 21/12/1984, ai nn. 37068; trascritto a Pordenone, in data 11/01/1985, ai nn. 414/372.

Note: Il signor \_\_\_\_\_ vendeva al Comune di Prata di Pordenone che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.16 n.105 are 25.00. Il signor \_\_\_\_\_ vendeva al Comune di Prata di Pordenone che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.16 n.218 are 14.00. Il signor \_\_\_\_\_ vendeva al Comune di Prata di Pordenone che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.16 n.104 are 41.90.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ con sede in Pordenone dal 24/04/2003 al 02/05/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 24/04/2003, ai nn. 19890; trascritto a Pordenone, in data 12/05/2003, ai nn. 7464/5033.

Note: Il Comune di Prata di Pordenone vendeva alla società " \_\_\_\_\_ " che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.16 n.308 are 4.40, n.312 are 23.88 e n.218 are 9.45.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (già \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ ) dal 02/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 02/05/2006, ai nn. 261213; trascritto a Pordenone, in data 16/05/2006, ai nn. 8797/5034.

Note: La società " \_\_\_\_\_ " vendeva ai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che acquistavano in regime di comunione dei beni gli immobili identificati al catasto fabbricati F.16 n.557 sub 10, 41 e 65. Servitù condominiali, patti, obblighi e vincoli richiamati nell'atto di compravendita in data 02.05.2006 rep. n.261213 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 16.05.2006 ai nn.8797/5034.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**Titolare/Proprietario:** Comune di Prata di Pordenone **proprietario/i ante ventennio al 24/04/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 21/12/1984, ai nn. 37068; trascritto a Pordenone, in data 11/01/1985, ai nn. 414/372.

Note: Il signor \_\_\_\_\_ vendeva al Comune di Prata di Pordenone che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.16 n.105 are 25.00. Il signor \_\_\_\_\_ vendeva al Comune di Prata di Pordenone che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.16 n.218 are 14.00. Il signor \_\_\_\_\_ vendeva al Comune di Prata di Pordenone che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.16 n.104 are 41.90.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ con sede in Pordenone dal 24/04/2003 al 02/05/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 24/04/2003, ai nn. 19890; trascritto a Pordenone, in data 12/05/2003, ai nn. 7464/5033.

Note: Il Comune di Prata di Pordenone vendeva alla società " \_\_\_\_\_ " che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.16 n.308 are 4.40, n.312 are 23.88 e n.218 are 9.45.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (già \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ ) dal 02/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 02/05/2006, ai nn. 261213; trascritto a Pordenone, in data 16/05/2006, ai nn. 8797/5034.

Note: La società " \_\_\_\_\_ " vendeva ai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che acquistavano in regime di comunione dei beni gli immobili identi-

ficati al catasto fabbricati F.16 n.557 sub 10, 41 e 65. Servitù condominiali, patti, obblighi e vincoli richiamati nell'atto di compravendita in data 02.05.2006 rep. n.261213 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 16.05.2006 ai nn.8797/5034.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina

**Titolare/Proprietario:** Comune di Prata di Pordenone **proprietario/i ante ventennio al 24/04/2003** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 21/12/1984, ai nn. 37068; trascritto a Pordenone, in data 11/01/1985, ai nn. 414/372.

Note: Il signor \_\_\_\_\_ vendeva al Comune di Prata di Pordenone che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.16 n.105 are 25.00. Il signor \_\_\_\_\_ vendeva al Comune di Prata di Pordenone che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.16 n.218 are 14.00. Il signor \_\_\_\_\_ vendeva al Comune di Prata di Pordenone che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.16 n.104 are 41.90.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ con sede in Pordenone dal 24/04/2003 al 02/05/2006 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 24/04/2003, ai nn. 19890; trascritto a Pordenone, in data 12/05/2003, ai nn. 7464/5033.

Note: Il Comune di Prata di Pordenone vendeva alla società " \_\_\_\_\_ " che acquistava gli immobili identificati al catasto terreni F.16 n.308 are 4.40, n.312 are 23.88 e n.218 are 9.45.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (già \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_) dal 02/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 02/05/2006, ai nn. 261213; trascritto a Pordenone, in data 16/05/2006, ai nn. 8797/5034.

Note: La società " \_\_\_\_\_ " vendeva ai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che acquistavano in regime di comunione dei beni gli immobili identificati al catasto fabbricati F.16 n.557 sub 10, 41 e 65. Servitù condominiali, patti, obblighi e vincoli richiamati nell'atto di compravendita in data 02.05.2006 rep. n.261213 notaio Giorgio Pertegato, trascritto a Pordenone il 16.05.2006 ai nn.8797/5034.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Villanova, Via Umberto Saba n. 33**

Numero pratica: 03/154 Concessione n. 52/03

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione edificio plurifamiliare composto da n. 24 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/09/2003 al n. di prot. 17838/03

Rilascio in data 21/10/2003 al n. di prot. 17838/03

Abitabilità/agibilità in data 04/07/2005 al n. di prot. 12552/05

NOTE: Variante: Denuncia di Inizio Attività presentata in data 25.10.2004 Prot. 019209 n. 03/154/2/DIA

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Villanova, Via Umberto Saba n. 33**

Numero pratica: 03/154 Concessione n. 52/03

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione edificio plurifamiliare composto da n. 24 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/09/2003 al n. di prot. 17838/03

Rilascio in data 21/10/2003 al n. di prot. 17838/03

Abitabilità/agibilità in data 04/07/2005 al n. di prot. 12552/05

NOTE: Variante: Denuncia di Inizio Attività presentata in data 25.10.2004 Prot. 019209 n. 03/154/2/DIA

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in frazione: Villanova, Via Umberto Saba n. 33

Numero pratica: 03/154 Concessione n. 52/03

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione edificio plurifamiliare composto da n. 24 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/09/2003 al n. di prot. 17838/03

Rilascio in data 21/10/2003 al n. di prot. 17838/03

Abitabilità/agibilità in data 04/07/2005 al n. di prot. 12552/05

NOTE: Variante: Denuncia di Inizio Attività presentata in data 25.10.2004 Prot. 019209 n. 03/154/2/DIA

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: E' presente in sito una pompeiana, non individuata negli elaborati grafici.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

### **Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina

### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 18 del 20.04.2017 - variante n. 39

Zona omogenea:	Zona B2
Norme tecniche di attuazione:	vedi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica con vicolo di prezzi della durata di anni 20
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 21.10.2003 Rep. 1678 Segretario del Comune di Prata di Pordenone, trascritta a Pordenone il 09.04.2005 ai nn. 6046/3923
Obblighi derivanti:	Modalita' di determinazione del prezzo di successiva alienazione, stabilito dall'art.V della convenzione n.1678 rep. del segretario comunale di Prata di Pordenone e le sanzioni previste dall'art.XI.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 18 del 20.04.2017 - variante n. 39
Zona omogenea:	Zona B2
Norme tecniche di attuazione:	vedi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica con vicolo di prezzi della durata di anni 20
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 21.10.2003 Rep. 1678 Segretario del Comune di Prata di Pordenone, trascritta a Pordenone il 09.04.2005 ai nn. 6046/3923
Obblighi derivanti:	Modalita' di determinazione del prezzo di successiva alienazione, stabilito dall'art.V della convenzione n.1678 rep. del segretario comunale di Prata di Pordenone e le sanzioni

	previste dall'art.XI.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Cantina

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 18 del 20.04.2017 - variante n. 39
Zona omogenea:	Zona B2
Norme tecniche di attuazione:	vedi estratto Norme Tecniche di Attuazione allegato
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica con vicolo di prezzi della durata di anni 20
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 21.10.2003 Rep. 1678 Segretario del Comune di Prata di Pordenone, trascritta a Pordenone il 09.04.2005 ai nn. 6046/3923
Obblighi derivanti:	Modalità di determinazione del prezzo di successiva alienazione, stabilito dall'art.V della convenzione n.1678 rep. del segretario comunale di Prata di Pordenone e le sanzioni previste dall'art.XI.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione**

Appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale ultimato nel 2005, situato in località Villanova di Prata di Pordenone

L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra, oltre a cantina e garge nell'interrato.

La distribuzione interna è la seguente: piano terra con ingresso-soggiorno con angolo cottura, tre camere, bagno, oltre a piccolo scoperto pertinenziale esclusivo.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in piastrelle per la zona giorno e il bagno, in parquet per le camere.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetrocamera e di ante d'oscuro in legno. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in buono stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a radiatori. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in buono stato di manutenzione generale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **89,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

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: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento piano terra	superf. esterna lorda	1,00	89,00	€ 1.200,00

**89,00**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Cantina**

Cantina posta al piano interrato di un fabbricato residenziale ultimato nel 2005, situato in località Villanova di Prata di Pordenone

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,40**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.83

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: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
cantina piano interrato	superf. esterna lorda	0,50	7,70	€ 1.200,00

**7,70**



Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Garage**

Garage - posto auto nel piano interrato di un fabbricato residenziale ultimato nel 2005, situato in località Villanova di Prata di Pordenone

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21,60**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.83

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: buono

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale sono stati considerati i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage piano interrato	superf. esterna lorda	0,50	10,80	€ 1.200,00

**10,80**

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

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone.

**8.2 Valutazione corpi:****Abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento piano terra	89,00	€ 1.200,00	€ 106.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 106.800,00
Valore corpo	€ 106.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 106.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.800,00

**Cantina. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.240,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina piano interrato	7,70	€ 1.200,00	€ 9.240,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.240,00
Valore corpo	€ 9.240,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.240,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.240,00

**Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.960,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage piano interrato	10,80	€ 1.200,00	€ 12.960,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.960,00
Valore corpo	€ 12.960,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.960,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.960,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	89,00	€ 106.800,00	€ 106.800,00
Cantina	Magazzini e locali di deposito [C2]	7,70	€ 9.240,00	€ 9.240,00
Garage	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	10,80	€ 12.960,00	€ 12.960,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 25.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.200,00
---	--------------

**Allegati**

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B - certificato stato di famiglia / residenza
- Allegato C - atto di provenienza
- Allegato D - richiesta contratti di locazione
- Allegato E - estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato F - pratiche edilizie
- Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato H - attestato di prestazione energetica
- Allegato I - documentazione fotografica

Data generazione:  
09-08-2022 10:08:21


  
 Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Fabrici**  
 835  
 COLLEGIO GEOMETRI  
 E GEOMETRI LAUREATI  
 PORDENONE