

---

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

promossa da: **AMBRA SPV SRL Rappresentata da AMCO SPA**

contro: , , ,

N° Gen. Rep. **155/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-06-2022 ore 14:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Esperto alla stima:** Geom Oscar Brisotto  
**Codice fiscale:** BRSSCR68M03G888N  
**Partita IVA:** 01624260939  
**Studio in:** VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile  
**Telefono:** 0434738291  
**Fax:** 0434738291  
**Email:** oscar.brisotto@alice.it  
**Pec:** oscar.brisotto@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via C.B. Conte di Cavour 5 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Descrizione zona:** La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente agricola, e riguarda la parte del territorio comunale destinato all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio; la stessa è articolata da abitazioni uni-bifamiliari ed immobili ad uso artigianali adibiti a depositi e/o magazzini per la attività prevalente della zona quale l'agricoltura; Il medesimo immobile, è situato all'interno di una strada tipicamente locale della zona, e dista circa 3.0 / 3,5 Km dal centro di Pravisdomini (PN); Inoltre territorio in cui insiste l'immobile oggetto di valutazione, è servito da urbanizzazione primaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale, in definitiva zona tipicamente agricola

**Lotto:** 001 - Fabbricato civile abitazione con annesso

**Corpo:** Fabbricato civile abitazione con annesso deposito

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Terreni del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 di Via Cavour

Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Terreni del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 di Via Cavour

Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Terreni del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 di Via Cavour

Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Terreni del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 di Via Cavour,

Foglio 4, particella 231, subalterno -, scheda catastale PN0116824, indirizzo VIA C.B. CONTE di CAVOUR n.5, scala -, interno -, piano 0-1-2, Comune PRAVISDOMINI, categoria A/2, classe 1, consistenza 11,0 Vani, superficie 371,00, rendita € € 795,34

## 2. Possesso

**Bene:** Via C.B. Conte di Cavour 5 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fabbricato civile abitazione con annesso deposito

**Corpo:** Fabbricato civile abitazione con annesso deposito

**Possesso:** Occupato da Esecutati, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] congiuntamente ai propri familiari, in qualità di comproprietari dell'immobile

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via C.B. Conte di Cavour 5 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fabbricato civile abitazione con annesso

**Corpo:** Fabbricato civile abitazione con annesso deposito

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via C.B. Conte di Cavour 5 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fabbricato civile abitazione con annesso

**Corpo:** Fabbricato civile abitazione con annesso deposito

**Creditori Iscritti:** AMBRA SPV SRL, BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via C.B. Conte di Cavour 5 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fabbricato civile abitazione con annesso

**Corpo:** Fabbricato civile abitazione con annesso deposito

**Comproprietari:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via C.B. Conte di Cavour 5 - Pravisdomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fabbricato civile abitazione con annesso deposito

**Corpo:** Fabbricato civile abitazione con annesso deposito

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via C.B. Conte di Cavour 5 - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fabbricato civile abitazione con annesso

**Corpo:** Fabbricato civile abitazione con annesso deposito

**Continuità delle trascrizioni:** NO

## 8. Prezzo

**Bene:** Via C.B. Conte di Cavour 5 - Pravidomini (PN) - 33076

**Lotto:** 001 - Fabbricato civile abitazione con annesso

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

### PREMESSO:

Con ordinanza del 11 Ottobre 2021, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Roberta Bolzoni nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e in data 21 Ottobre 2021 veniva prestato Giuramento per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito. Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

### AFFIDA

al perito l'incarico di determinare, in primo luogo, il valore di mercato degli immobili pignorati, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo poi analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Più in particolare, il perito si atterrà alle seguenti istruzioni:

- 1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala,



piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in



manca, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Dispone, inoltre che l'esperto:

a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;

b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la



posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;

- c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo [assistenza@efisystem.it](mailto:assistenza@efisystem.it);
- f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione\_oggetto del file (es: e.i. 23/2013\_relazione; e.i. 23/2013\_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;
- h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della ci-



tata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

visto l'art. 560 c.p.c. autorizza il custode ad immettersi nel possesso dell'immobile,

ferma restando l'autorizzazione al debitore ad abitare nell'immobile fino a che sia disposta la vendita dell'immobile ex art. 569 c.p.c. nonché, se necessario al fine delle operazioni di custodia, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso Banca della Marca soc. coop.

Si ricorda che a norma dell'art. 161 disp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n. 83/15, il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita e che prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima. Di conseguenza a seguito dell'istanza come sopra formulata sarà liquidato un importo pari alla somma di spese sostenute, eventuale compenso ex art. 12 e acconto sul compenso ex art. 13, calcolato con riferimento al valore medio; il saldo del compenso ex art. 13 sarà liquidato una volta intervenuta la vendita o a seguito di estinzione del procedimento.

Il giudice dell'esecuzione

#### AUTORIZZA

il perito ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

#### DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

#### ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

#### AUTORIZZA

in caso negativo il perito all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e di un fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato, o in caso di impossibilità, trattenute dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato)."



CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- Accedere senza indugio, anche forzosamente se necessario e con l'ausilio della forza pubblica qualora ne sussistano i presupposti, possibilmente – quanto al primo accesso- insieme al perito, al bene pignorato, verificando lo stato di conservazione e di occupazione;
- Curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestivamente disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupati;
- Intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- Fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, accompagnandoli a visitare i beni,
- Avvisare, se possibile, il debitore che alla udienza sopra indicata verrà disposta la vendita dell'immobile e ne verrà altresì disposta la liberazione, con avvio del procedimento di rilascio forzato in assenza di liberazione spontanea; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in massimo di diciotto rate mensili (conversione del pignoramento), purchè la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata; che non saranno concessi rinvii o differimenti e che nessuno dei professionisti incaricati dal giudice dell'esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concordata delle parti, senza un previo provvedimento del g.e; che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dell'esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c;
- Avvisare gli eventuali comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'intero bene, ai sensi dell'art.600 cod. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice della Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato; tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota, personalmente o a mezzo di procuratore, dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla esecuzione e vincolato all'ordine del Giudice.

Dispone a favore dell'esperto ed altresì del custode fondi spese di €500,00 ciascuno, oltre accessori, a carico del credito precedente.

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

Il creditore precedente anticiperà all'esperto nominato per la stima dei beni pignorati il fondo liquidato in € 500,00 nel termine di 30 giorni dal giuramento, di cui il perito darà tempestiva comunicazione alle parti indicando altresì le modalità per il versamento del fondo spese.

Il perito, trascorso invano il suddetto termine sospenderà le operazioni di stima, informando tempestivamente il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.

Nel caso del tardivo versamento del fondo spese, i termini per il deposito della perizia saranno prorogati in relazione al ritardo causato dal creditore precedente.

Si comunica all'esperto, al custode, al debitore ed ai creditori precedente ed intervenuti.



Beni in **Pravisdomini (PN)**  
Località/Frazione  
Via C.B. Conte di Cavour 5

### Lotto: 001 - Fabbricato civile abitazione con annesso deposito

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: **Fabbricato civile abitazione con annesso deposito.**

sito in **Pravisdomini (PN) CAP: 33076, Via Cavour n.5**

##### Quota e tipologia del diritto

1/4 di  - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  - Residenza: Via C.B. Conte di Cavour n.5 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

##### Quota e tipologia del diritto

1/4 di  - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  - Residenza: Via C.B. Conte di Cavour n.5 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

##### Quota e tipologia del diritto

1/4 di  - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  - Residenza: Via C.B. Conte di Cavour n.5 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

##### Quota e tipologia del diritto

1/4 di  - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:  - Residenza: Via C.B. Conte di Cavour n.5 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via CB Conte di Cavour



Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via CB Conte di Cavour

Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via CB Conte Cavour

Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour

**Dati Catastali:** Foglio 4, particella 231, subalterno – scheda catastale PN0116824, indirizzo VIA C.B. CONTE di CAVOUR n.5, scala -, interno -, piano 0-1-2, Comune PRAVISDOMINI, categoria A/2, classe 1, consistenza 11,0 Vani, superficie 371,00, rendita € € 795,34

Millesimi di proprietà di parti comuni: No

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto non è conforme agli elaborati planimetrici depositati presso in Catasto di Pordenone.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con pratica Docfa

Aggiornamento catastale con pratica Docfa : € -3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto non è conforme con quanto descritto nelle planimetrie catastale depositate presso il Catasto di Pordenone.

NOTE: Si precisa altresì, che i soggetti eseguiti, sono anche comproprietari di una quota parte di una stradina, come meglio evidenziata di seguito: Relativamente per la quota di 1/6 della stradina di accesso da Via Cavour e meglio distinta al Catasto Terreni al F.4 Particella 218 e 226

**Note generali: Si precisa, che come da nota di variazione di classamento n.7923.1/2006 in atti dal 03 Agosto 2006 avente numero di pratica PN0100460 l'immobile distinto al NCEU al Foglio 4 particella 231 veniva variato di classamento da categoria A3 ad A2 e la classe da 3 a 1 così pure anche la rendita catastale da € 624,91 a € 795,34 ;**



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

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente agricola, e riguarda la parte del territorio comunale destinato all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio; la stessa è articolata da abitazioni uni-bifamiliari ed immobili ad uso artigianali adibiti a depositi e/o magazzini per la attività prevalente della zona quale l'agricoltura; Il medesimo immobile, è situato all'interno di una strada tipicamente locale della zona, denominata Via C.B. Conte di Cavour e dista circa 3.0 / 3,5 Km dal centro di Pravisdomini (PN); Inoltre il territorio in cui insiste l'immobile oggetto di valutazione, è servito da urbanizzazione primaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale, in definitiva zona tipicamente agricola

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro, che dista circa 12.0 Km e Pordenone a circa 16,0 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** -.

**Attrazioni storiche:** Villa dei Panigai, Chiesa Parrocchiale di S. Antonio, Borgo dei Panigai .

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da Esecutati (Sig. [REDACTED] ) congiuntamente ai propri familiari , in qualità di comproprietari dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI contro [REDACTED] ; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA - 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Dott. Bevilacqua Guido con sede a Pordenone (PN) in data 13/10/2005 ai nn. 99878/22114; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 03/11/2005 ai nn. 18563/4459; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 360000;

**Note:**

[REDACTED] Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour

[REDACTED] Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour

[REDACTED] Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour

[REDACTED] Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di AMBRA SPV SRL contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 19/10/2020 ai nn. 14679/10364;

**ESECUTATI:**

[REDACTED]  
Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour

Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Terreni del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 di Via Cavour

[REDACTED] Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Terreni del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 di Via Cavour

[REDACTED] Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Terreni del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 di Via Cavour

[REDACTED] Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Terreni del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 di Via Cavour

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato civile abitazione con annesso deposito

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

**Spese di gestione condominiale:** No

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** No

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** No. -

**Millesimi di proprietà:** No

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP gl, nren 282,13 Kwh/mq anno - Classe energetica "G"

**Note Indice di prestazione energetica:** Certificato APE, Classe energetica "G" - redatto dal Geometra Tavella Mauro, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Pordenone al n.1059 Codice identificativo certificato 9303500000922 Valido fino al 16/02/2032

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED]

Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour n.5

[REDACTED] In regime di comunione legale con [REDACTED] Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour n.5

[REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED] Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour n.5

[REDACTED] In regime di comunione legale con [REDACTED] Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour n.5

Ad oggi (attuale/i proprietario/i) In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Giorgio con studio a Pordenone , in data , ai nn. 99877/22113/22113; trascritto a Pordenone - Ufficio provinciale territoriale - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 13/10/2005, ai nn. 18559/11816.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED]

Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED]

Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale con [REDACTED] Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour [REDACTED]

[REDACTED] In regime di comunione legale con [REDACTED] Relativamente per la quota di 1/4 per l'immobile meglio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pravisdomini al F.4 Particella 231 Sub. // di Via Cavour ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito - a rogito di Notaio Bevilacqua Giorgio con studio a Pordenone , in data 13/10/2005, ai nn. 99877/22113; trascritto a Pordenone - Ufficio provinciale territoriale - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 03/11/2005, ai nn. 18562/11819.

Note: Le vendite avvengono ai seguenti patti, condizioni e servitu': le parti intervenute convengono che la attuale stradina di accesso da via Cavour per effetto del trascrivendo atto verra' allargata a metri6 (sei) - e quindi sara' pari all'intera superficie dei mappali f. 4 n. 218 e n. 226 - e verra' inghiaziata posando del ghiaino spezzato sul terreno, fino a raggiungere il confine con i mappali f. 4 n. 223 e 224 a lato ovest: pertanto a carico degli interi mappali del comune di Pravisdomini f. 4 n. 218 e n. 226 ed a favore dei mappali del medesimo comune f. 4 n. 231, 219, 227, 220, 222, 223, 224, 221, 229, 230, 228 e 199 si costituisce servitu' di transito con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso e destinazione dei fondi dominanti e dei fabbricati che sui medesimi sono o potessero in futuro venire costruiti, nonche' servitu'di acquedotto, fognatura, gasdotto, elettrodotto e di passaggio concavi telefonici. Dette servitu' di transito e tecnologiche sopradescritte a carico dei detti mappali 218 e 226 proseguiranno a carico del mappale f. 4 n. 223 di proprieta' del signor -





Numero pratica: 326  
Intestazione:  
Tipo pratica: Manutenzione Straordinaria  
Per lavori: Sostituzione copertura in legno con altra copertura  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 11/11/1986 al n. di prot. 5025

Numero pratica: 1362  
Intestazione:  
Tipo pratica: Richiesta Agibilità  
Per lavori: Costruzioni annessi agricoli  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 28/12/1984 al n. di prot. 5164

Numero pratica: 1762  
Intestazione:  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Realizzazione nuovo accesso carraio e tombinamento tratto di fossato  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 08/01/2003 al n. di prot. 101/2003

Numero pratica: 3492  
Intestazione:  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Costruzione portico esterno con scala esterna presso fabbricato ad abitazione  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 07/06/2004 al n. di prot. 3907/2004/UT

### **7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;  
Note: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto non è conforme con il progetto presentato in Comune, e sono state riscontrate le seguenti irregolarità:  
\_ Il portico della abitazione realizzato al Piano Terra su lato Nord/Est risulta, rispetto al progetto presentato, presenta delle differenze, inoltre non risulta essere stata realizzata la scala a chiocciola indicata in progetto, che doveva collegare il piano terra con il piano primo (Soffitta);  
\_ Diversa destinazione d'uso e suddivisione dei locali sia al Piano Terra che Primo della stessa abitazione;  
\_ Si riscontra inoltre, che nell'area del Mappale 231 del Foglio 4, ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, è presente anche un manufatto adibito a Silos aperto ad uso agricolo, (regolarmente autorizzato) come pure anche un annesso agricolo ad uso Magazzino, facente un tutt'uno con il corpo Deposito attrezzi agricoli oggetto della presente valutazione.

### **7.2 Conformità urbanistica**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità Urbanistica



Strumento urbanistico Approvato:	
In forza della delibera:	Variante n.30 al PRGC Adottato con delibera di Consiglio Comunale n.51 del 20.12.2016 e approvato con delibera di consiglio Comunale n.25 del 31.07.2017 e quest'ultima pubblicata per estratto sul B.YU
Zona omogenea:	E
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 19 – Zona omogenea E La zona omogenea E riguarda la parte del territorio comunale destinato all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Il P.R.G.C. distingue le seguenti sottozone di zona E: 1) zona omogenea E4 di interesse agricolo paesaggistico; 2) zona omogenea E4a di interesse agricolo paesaggistico posta all'interno della depressione del fiume Sile e antistante la villa Morocutti; 3) zona omogenea E4b di interesse agricolo paesaggistico compresa tra le aree edificate; 4) zona omogenea E6 di interesse agricolo; Per la zona agricola il P.R.G.C. definisce i seguenti interventi possibili che sono ammessi con riferimento alle specifiche norme previste nelle sottozone della zona omogenea E: A) edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del conduttore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 09 maggio 1975 n.153; B) edifici relativi alle strutture produttive aziendali (stalle, magazzini ed annessi rustici); C) edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole; D) allevamenti zootecnici a carattere industriale. - omissis - 4) zona omogenea E6 di interesse agricolo Riguarda le parti del territorio comunale che per le caratteristiche orografiche, pedologiche, sono suscettibili ad uno sviluppo produttivo del settore agricolo. Finalità del presente piano è di salvaguardarlo per un uso agricolo e di consentire ogni trasformazione rivolta alla creazione delle necessarie infrastrutture per un razionale sviluppo produttivo. Nelle zone E6 sono ammessi gli interventi di cui ai precedenti punti A), B), C), D). (rispettivamente riferiti agli : edifici per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del condut-</p>



tore agricolo a titolo principale; edifici relativi alle strutture produttive aziendali; edifici a libera localizzazione adibiti alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e forestali o destinati all'attività per l'assistenza e la manutenzione delle macchine agricole; edifici per allevamenti zootecnici a carattere industriale). L'attuazione degli interventi di cui ai precedenti punti A) e B) avviene tramite rilascio di concessione edilizia e valgono i seguenti indici: a) per gli interventi di cui al punto A: - if max: 0,03 mc./mq. - if max: 0,05 mc./mq. solo per aziende a colture specializzate e previo parere favorevole dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura; - ds: secondo le prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti norme e per le altre strade comunali min. 20,00 ml.; - dc: 5,00 ml.; - H max: 8,50 ml - è ammesso il trasporto volumetrico tra più aree costituenti l'azienda non contermini, ma funzionalmente contigue, purché quella prescelta per l'edificazione abbia una superficie minima di 3.000 mq. e si stipuli un regolare atto, registrato all'ufficio del Registro, da cui risulti l'asservimento delle aree a favore di quella scelta per l'edificazione. Per l'asservimento possono essere utilizzate le aree incluse in zona omogenea E4, E4a, E4b e per il computo del volume di trasporto si applica l'indice di 0.03 mc./mq. b) per gli interventi di cui al punto B: - Q max: 30% della superficie del lotto compresi gli edifici esistenti; - ds. : secondo le prescrizioni di cui all'art. 21 delle presenti norme e per le altre strade comunali min. 20,00 ml. - dc. : 5,00 ml. - H max: 9,00 ml (esclusi silos, installazioni e altre attrezzature tecnologiche) - la realizzazione di serre non è soggetta a limiti di volume e di superficie coperta, l'estensione da concedere dipenderà dal programma produttivo aziendale presentato dall'interessato. Gli interventi di cui ai punti C e D vengono attuati tramite piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. Per l'intervento valgono i seguenti indici: - Q max: 25% - dc. : 5,00 ml. - H max: 9,00 ml - nel caso di interventi di cui al punto D è richiesto il parere favorevole dell'I.P.A. (Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura) e valgono le seguenti prescrizioni: • dovrà essere garantita una distanza dalle zone residenziali di 300 ml. e di 5.000 ml. nel caso di allevamenti di suini superiori ai 6 capi; • la realizzazione di adeguate vasche a tenuta stagna per i liquami ed idonee garanzie



affinché lo smaltimento avvenga nel rispetto delle norme vigenti in materia e dovranno altresì essere garantiti valori di ottimale abbattimento del carico inquinante sulle acque di risulta e tali da garantire il permanere della vita acquatica; • la realizzazione lungo il perimetro delle zone interessate dall'intervento, di doppia siepe con essenze arboree ed arbustive indigene. Per l'edilizia esistente in zona E4, E4a, E4b, E6 e per le funzioni e le attività non attinenti l'azienda agricola e la figura dell'imprenditore agricolo, valgono le seguenti possibilità d'intervento: 1a) per le attività commerciali esistenti ed individuate nelle planimetrie di P.R.G.C. con bollino, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché: - l'ampliamento, della superficie commerciale esistente, nella misura massima del 50% della superficie rilevata al momento dell'adozione della presente variante; - realizzazione di aree a parcheggio ; - la sistemazione delle aree di pertinenza con verde attrezzato per il gioco e lo sport all'aperto (campi da bocce, tennis, ecc..) ; - la realizzazione di depositi, magazzini, spogliatoi, servizi igienici, autorimesse e comunque volumi accessori e funzionali all'attività svolta per una volumetria max. di 300 mc. - la realizzazione di superfici coperte nel valore massimo di 50 mq. 1b) per le aziende agricole o le attività di allevamento indicate con doppio bollino è ammessa: - l'apertura di attività commerciali per la vendita dei prodotti aziendali o degli allevamenti con una possibilità edificatoria massima di mc. 150; - la realizzazione di locali accessori o complementari all'attività commerciale per una volumetria massima di mc. 300. È fatto obbligo dotarsi di adeguate aree di parcheggio nella misura minima pari alla superficie di vendita realizzata. 2) per gli edifici residenziali o riguardanti ex edilizia rurale a destinazione residenziale, a partire dall'approvazione della presente variante sono consentiti: a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, a bis) interventi di ristrutturazione edilizia, con possibilità di realizzare una unità immobiliare aggiuntiva; b) interventi di ampliamento per la residenza, motivati da esigenze igienico/funzionali, una sola volta e nella misura di 150 mc./unità abitativa esistente o comunque nella misura necessaria per garantire una superficie utile interna di 110 mq; c) nuova edificazione per la costruzione di annessi rustici



quali allevamenti, ricoveri di mezzi ed attrezzature per l'attività agricola nella misura max di 50 mq. con altezza massima di ml. 3,00 utili. È consentita altresì la trasformazione di tali immobili in attività agrituristiche e ricettive e in tale caso la superficie utile ammessa per la ristorazione è fissata in 250 mq. (con esclusione di cucina, depositi ed altri locali accessori). 3) per le attività artigianali esistenti ed individuate nelle planimetrie di P.R.G.C. con bollino asteriscato, è consentita la commercializzazione di prodotti dell'attività insediata ed interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché: - l'ampliamento, della superficie produttiva esistente, nella misura massima del 50% della superficie esistente al momento dell'adozione della presente variante; - realizzazione di aree a parcheggio; - la realizzazione di depositi, magazzini, spogliatoi, servizi igienici, autorimesse e comunque volumi accessori e funzionali all'attività svolta per una volumetria max. di 300 mc.; - la realizzazione di superfici coperte nel valore massimo di 50 mq. 4) per l'attività, costituita da un deposito commerciale e un'attività artigianale di servizio, individuate nella planimetria di P.R.G.C. con doppio bollino asteriscato, è consentito il naturale svolgimento dell'attività in atto, senza ulteriori ampliamenti e modifiche. Nelle zone omogenee E4, E4a, E4b, E6 valgono altresì le seguenti norme: 1) Per la realizzazione di nuovi allevamenti di suini non a carattere industriale e con dimensioni superiori a 6 capi, si dovrà rispettare una distanza di mt. 5.000 dalle zone residenziali di P.R.G.C. Per gli allevamenti che superano i 50 UBA (come da tabella 1 in allegato) deve essere rispettata una distanza di mt. 300 dalla zone residenziali di P.R.G.C. (zonizzazione e piano struttura). Per gli allevamenti esistenti, che alla data di adozione della presente variante superano il valore di 50 UBA e risultano insediati ad una distanza inferiore a mt. 300 dalla zone residenziali di P.R.G.C. è ammesso concedere interventi di adeguamento igienico e tecnologico, con ampliamento, fermo restando il peso vivo allevato. 2) Ai fini di evitare situazioni di carenza nel deflusso delle acque meteoriche e salvaguardare lo stato della rete delle canalizzazioni esistenti, in assenza di titolo abilitativo, è fatto divieto: - colmare e/o eliminare i fossati esistenti; - eliminare e mettere a coltura le strade a servizio dei fondi agricoli. Tramite un pro-



	getto organico è ammesso concedere: - la modifica e riordino del reticolo di drenaggio purchè il nuovo assetto non determini scompensi dei capifossi; - la modifica alla viabilità a servizio dei fondi nel rispetto dei vincoli e servitù esistenti. 3) la realizzazione di coperture rimovibili, tipo serre, a protezione delle colture effettuate direttamente sul terreno e con altezza massima di mt. 3,00 , non è soggetta a limiti di volume e di superficie coperta; l'estensione da concedere dipenderà dal programma produttivo aziendale presenta
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.03 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,05 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50 - 9,00 ml
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto non è conforme con il progetto presentato in Comune, e sono state riscontrate le seguenti irregolarità: \_ Il portico della abitazione realizzato al Piano Terra su lato Nord/Est risulta, rispetto al progetto presentato, presenta delle differenze, inoltre non risulta essere stata realizzata la scala a chiocciola indicata in progetto, che doveva collegare il piano terra con il piano primo (Soffitta); \_ Diversa destinazione d'uso e suddivisione dei locali sia al Piano Terra che Primo della stessa abitazione; \_ Si riscontra inoltre, che nell'area del Mappale 231 del Foglio 4, ove insiste L'immobile oggetto di pignoramento, è presente anche un manufatto adibito a Silos aperto ad uso agricolo, (regolarmente autorizzato) come pure anche un annesso agricolo ad uso Magazzino, facente un tutt'uno con il corpo Deposito attrezzi agricoli oggetto della presente valutazione.  
Regularizzabili mediante: C.I.L.A. Asseverata

#### Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:** \_ Si riscontra inoltre, che nell'area del Mappale 231 del Foglio 4, ove insiste L'immobile oggetto di pignoramento, è presente anche un manufatto adibito a Silos aperto ad uso agricolo, (regolarmente autorizzato) come pure anche un annesso agricolo ad uso Magazzino, facente un tutt'uno con il corpo Deposito attrezzi agricoli oggetto della presente valutazione.



Descrizione: di cui al punto **Fabbricato civile abitazione con annesso deposito**

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente agricola, e riguarda la parte del territorio comunale destinato all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio; la stessa è articolata da abitazioni uni-bifamiliari ed immobili ad uso artigianali adibiti a depositi e/o magazzini per la attività prevalente della zona quale l'agricoltura; Il medesimo immobile, è situato all'interno di una strada tipicamente locale della zona, e dista circa 3.0 / 3,5 Km dal centro di Pravisdomini (PN); Inoltre territorio in cui insiste l'immobile oggetto di valutazione, è servito da urbanizzazione primaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale, in definitiva zona tipicamente agricola. L'immobile, definito come un fabbricato di civile abitazione, si sviluppa su tre piani fuori terra di cui uno adibito a soffitta con forma pressochè rettangolare; al momento del sopralluogo la abitazione oggetto di interesse e meglio identificata al civico n.5 risulta essere occupata, e risulta essere in uno stato di conservazione mediocre. L'ingresso della stessa è posto fronte strada principale, per appunto denominata "Via CB Conte di Cavour"; Lo stesso vialetto, risulta essere a sfondo di erba e ghiaino, il quale conduce direttamente all'ingresso della cucina. Addentrandoci verso la porta di ingresso della cucina, costituita da serramento del tipo in alluminio, mentre all'interno un serramento in legno a chiusura dello stessa apertura, si giunge anche alla zona giorno. Le pareti della struttura esterna della abitazione, si presentano rivestite ad intonaco con finiture a malte fine, lasciate a colore naturale, come pure i pilastri del portico lisciati a colore naturale del calcestruzzo. I serramenti esterni della abitazione, sono costituiti da chiusure del tipo in alluminio, tapparelle in pvc di colore chiaro, e serramenti interni in legno di abete a vetro singolo. Le pavimentazione interne della abitazione, disposte in varie tipologie, risultano essere per entrambi i piani della abitazione, in piastrella del tipo monocottura; Differentemente per la soffitta praticabile, risulta essere parzialmente al grezzo. La scala interna, che collega tra loro i piani, risulta essere in graniglia levigata di colore chiaro. La copertura del fabbricato ad uso abitazione, risulta essere costituito da una struttura del tipo semi-prefabbricato, con sovrastante tavelloni in laterizio ed a completamento tegole marsigliesi. Differentemente, gli sporti di linda, realizzato con la stessa struttura, risultano ulteriormente anche intonacati. Diversamente i solaio di interpiano, risultano essere in laterizio del tipo a struttura semplice. I canali di gronda che lo creano la forma del tetto, come pure i pluviali di scarico, sono in lamiera. Le pavimentazioni esterne del marciapiede sono in calcestruzzo lisciato a colore naturale. Lo stesso fabbricato e pure composto anche da un magazzino ad uso deposito attrezzi (ex stalla).

Descrizione dello Stato dei luoghi della abitazione:

Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

-Fondazioni non note;

- Muratura del piano terra, primo e soffitta in blocco di cemento con interposizione di tramezza in laterizio con travi in calcestruzzo del tipo armato a spessore variabile.

-Pilastri del portico di ingresso in calcestruzzo del tipo armato,  
-I solai sono del tipo latero-cemento e caldana a spessore variabile;

-Copertura della abitazione in solaio del tipo semi-prefabbricato, con sovrastante tavelloni in laterizio ed a completamento tegole marsigliesi.;

-Divisori interni dell'immobile in laterizio di spessore variabile ;



Le finiture sono mediocri e possono essere così riassunte:

-Pavimentazioni pranzo/soggiorno/cucina/bagno e disimpegni in piastrella monocottura poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Pavimentazioni della cantina al Piano terra sono in calcestruzzo di colore naturale liscio;

-Pavimentazioni delle zone notte al piano primo sono piastrella monocottura poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Pavimentazioni del bagno sono in piastrella monocottura poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Rivestimento interno alle pareti del bagno/Lavanderia del tipo a piastrella poste in opera su sottostante intonaco e collante ad una altezza variabile dal pavimento esistente;

-Intonaci del tipo tradizionale con finitura liscia in calce dolce, privi di manutenzione e con particolari risaltà di umidità al piano terra nella zona cantina;

-Apparecchi dei sanitari del bagno/Lavanderia al P.T. in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo a terra;

-Apparecchi dei sanitari del bagno al P.T. sono in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo a terra; allo stesso bagno compete anche un piccolo angolo adibito a spazio doccia. Le piastrelle sia del pavimento che quelle del rivestimento sono poste in parallelo rispetto alla murature perimetrali;

-Apparecchi dei sanitari del bagno al P.P. sono in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere, del tipo a terra; allo stesso bagno compete anche una vasca da bagno. Le piastrelle sia del pavimento che quelle del rivestimento sono poste in parallelo rispetto alla murature perimetrali;

-Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo a battente;

I serramenti esterni della abitazione, sono costituiti da chiusure del tipo in alluminio, tapparelle in pvc di -Le pareti interne sono intonacate al civile e tinte a tempera di colore bianco e/o lasciate con finitura in malte fine a colori diversi;

-Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua fredda sia alla cucina che al bagno, non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;

-Impianto di riscaldamento esistente ad elementi radianti del tipo a lamella;

-Impianto acqua calda sanitaria mediante caldaia esistente;

-Impianto elettrico eseguito sottotraccia e per quanto accertabile a vista, completo di punti luce, prese, e commutatori obsoleti;

-Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;

-Le utenze attive della abitazione al momento del sopralluogo sono: acqua, luce e telefono, (no gas) L'immobile ad uso residenziale, come meglio evidenziato anche nella relazione fotografica, è stato oggetto di alcuni interventi di manutenzione ordinaria nel passato; Al momento dell'accesso, l'immobile ad uso (abitazione) risulta essere in uno stato di conservazione mediocre.



Descrizione dello Stato dei luoghi Deposito attrezzi (ex Stalla):

Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, il deposito nel suo complesso presenta una struttura così suddivisa:

- Fondazioni non note;

- Struttura intelaiata in calcestruzzo con interposizione di mattoni in laterizio pieno a spessore variabile, intonacati su entrambi i lati;

-Il solaio interpiano del tipo semi-prefabbricato, con sovrastante tavelloni in laterizio con interposizione di caldana ;

-La copertura del deposito, totalmente con orditura di legno, visivamente appare, parzialmente con sovrastante tavelloni in laterizio e coppi, la restante parte della copertura, con unicamente mantellata in tegole marsigliesi. La stessa copertura (come ben visibile dalla relazione fotografica allegata) versa in uno stato di degrado che necessita quanto prima di essere messa in sicurezza, in quanto sono presenti delle grosse fenditure dovute allo scivolamento degli stessi coppi, che provocando delle notevoli infiltrazioni d'acqua con il conseguente danneggiamento delle travature in legno.

-Divisori interni sono in mattoni di laterizio pieno intonacati su entrambi i lati;

-Pavimentazioni del deposito (ex stalla) al piano terra sono in calcestruzzo di colore naturale liscio;

-Le pareti del corpo deposito, sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore diversi con finitura in malte fine a colori diversi, come visibile da documentazione fotografica allegata, con problemi di risalita di umidità alle pareti;

-Impianto elettrico a vista e non è stato possibile verificarne la tipologia;

\_ I serramenti esterni delle finestre sono in ferro con vetro singolo;

Come desumibile dalla relazione fotografica allegata, il deposito (ex stalla) oggetto di Esecuzione immobiliare, risulta essere privo di qualsiasi tipo di manutenzione e versa in uno stato di conservazione scarso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [ ] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [ ] - Residenza: Via C.B. Conte di Cavour n.5 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [ ]

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [ ] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [ ] - Residenza: Via C.B. Conte di Cavour - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: [ ]

### 3. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [ ] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [ ] - Residenza: Via C.B. Conte di Cavour n.5 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: [ ]



**4. Quota e tipologia del diritto****1/4 di [redacted] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via C.B. Conte di Cavour n.5 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale - Data Matrimonio: [redacted]

Superficie complessiva di circa mq **374,00**

E' posto al piano: 0-1-2

L'edificio è stato costruito nel: Ante 01 Settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 9.0

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione di tipo Civile [A2] Piano Terra, Primo e Secondo	sup lorda di pavimento	1,00	312,00	€ 600,00
Deposito attrezzi agricoli (ex Stalla)	sup lorda di pavimento	1,00	35,00	€ 600,00
Porticato del Deposito attrezzi (ex stalla)	sup lorda di pavimento	1,00	14,00	€ 600,00
Porticato di pertinenza alla Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	13,00	€ 600,00

**374,00**

### **Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2021 - Semestre 2

Zona: Pravidomini (PN)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

La valutazione corrisponde al più provabile valore di mercato; è determinata con metodo di comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima, per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati trattati commercialmente. Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare, è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, e accedendo ad altre fonti informative indirette. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, del Borsino immobiliare FIMAA e del borsino FIAIP.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è seguito un aggiustamento del tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi edifici invenduti.

A dimostrazione di questo, si rileva che anche nelle vendite coatte di edifici residenziali, nonostante l'abbattimento del 15% applicato per prassi al valore di stima, il prezzo di aggiudicazione, scende sempre sotto tale percentuale. Nel caso di specie il fabbricato oggetto della presente stima, è costituito da una abitazione residenziale e da un annesso ad uso deposito. Per la loro consistenza e caratteristiche tipologiche, non risultano essere comodamente divisibili, pertanto la stima ha tenuto conto di quanto sopra esposto per poter identificare il prezzo della presente valutazione in un unico lotto.



**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pravisdomini (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: banche dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativa alle quotazioni immobili ed ai valori di compravendita della provincia di Pordenone e relativamente al Comune di Pravisdomini. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Provincia di Pordenone

Comune di Pravisdomini

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Stato conservativo Normale: Valore Minimo € 600,00 €/Mq - Valore Massimo € 800,00 €/Mq

.

**8.2 Valutazione corpi:****Fabbricato civile abitazione con annesso deposito.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 224.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione di tipo Civile [A2] Piano Terra, Primo e Secondo	312,00	€ 600,00	€ 187.200,00
Deposito attrezzi agric- oli (ex Stalla)	35,00	€ 600,00	€ 21.000,00
Porticato del Deposito attrezzi (ex stalla)	14,00	€ 600,00	€ 8.400,00
Porticato di pertinenza alla Abitazione	13,00	€ 600,00	€ 7.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 224.400,00
Valore corpo			€ 224.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 224.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 224.400,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato civile abitazione con annesso deposito		374,00	€ 224.400,00	€ 224.400,00

**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% ) € 33.660,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.400,00

Preventivo di spesa per messa in sicurezza Deposito/Magazzino € -3.490,00

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e dei loro accessori, si ritiene adeguato applicare una riduzione generale di € 20.000,00 € -20.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 159.850,00



**Note finali dell'esperto:**

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, 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.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato.

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.



**Allegati:**

- Allegato 1 Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
- Allegato 2 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 3 Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
- Allegato 4 Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
- Allegato 5 Certificazioni anagrafiche
- Allegato 6 Atto di compravendita
- Allegato 7 Banca dati quotazioni immobiliari
- Allegato 8 Documentazione fotografica
- Allegato 9 Certificazione Energetica A.P.E.
- Allegato 10 Modulo richiesta dati esecutato
- Allegato 11 Preventivo per messa in sicurezza Deposito/Magazzino

Data generazione:  
05-05-2022 12:05:56

L'Esperto alla stima  
**Geom Oscar Brisotto**



The image shows a professional stamp and a handwritten signature in purple ink. The stamp is circular and contains the following text: 'BRISOTTO OSCAR' at the top, 'COLLEGGIO VIMINI' in the middle, and 'E GEOMETRI LAURENTI FORDENONE' at the bottom. The signature is written over the stamp.

