

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **78/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-12-2020

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

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

**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 Dell'orto n.3 - Vivaro (PN) - 33099

**Descrizione zona:** La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Lo stesso è situato all'interno di una strada del centro di Vivaro (PN) lambita da laterali che convergono sia all'esterno dello stesso piccolo centro cittadino.

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

Foglio 19, particella 1200, subalterno 4, scheda catastale PN0106646, indirizzo VIA DELL'ORTO N.3, piano Terra, comune VIVARO, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,5, superficie 68,00, rendita € € 198,84,

Foglio 19, particella 1200, subalterno 16, scheda catastale PN0106646, indirizzo VIA DELL'ORTO N.3, piano S1, comune VIVARO, categoria C/6, classe 3, consistenza 20,0, superficie 23,0, rendita € € 34,09

### 2. Possesso

**Bene:** Via Dell'orto n.3 - Vivaro (PN) - 33099

**Lotto:** 001 -

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Via Dell'orto n.3 - Vivaro (PN) - 33099

**Lotto:** 001 -

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Dell'orto n.3 - Vivaro (PN) - 33099

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Dell'orto n.3 - Vivaro (PN) - 33099

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Dell'orto n.3 - Vivaro (PN) - 33099

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Dell'orto n.3 - Vivaro (PN) - 33099

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Dell'orto n.3 - Vivaro (PN) - 33099

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 52.000,00

**Prezzo da occupato:** € 44.200,00

## Premessa

Con ordinanza del 10 Aprile 2021, il Giudice dell'esecuzione Dott. Tonon Francesco nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e nell'udienza del 21 Aprile 2021 per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito.

Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

- 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 loca-

zione 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 amministrativamente violazione della normativa urbanistica 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 mancanza, 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'acatastamento 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.perizia@efisystem.it](mailto:assistenza.perizia@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 comprese);

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 citata 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 concorde 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 **Vivaro (PN)**  
Località/Frazione  
Via Dell'orto n.3

**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 di tipo civile.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vivaro (PN) CAP: 33099, Via Dell'Orto n.3**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Con provvedimento del tribunale di Pordenone, [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi [REDACTED]. Nel-  
lo stesso atto viene trasferita altresì traferita la quota di 1/2 della casa di abitazione [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 19, particella 1200, subalterno 4, scheda catastale  
PN0106646, indirizzo VIA DELL'ORTO N.3, piano Terra, comune VIVARO, categoria A/2, classe  
1, consistenza 3,5, superficie 68,00, rendita € € 198,84

Millesimi di proprietà di parti comuni: Agli stessi immobili compravenduti, è compresa in con-  
venuto anche la quota competente di comproprietà delle parti comuni a tutte le unità immo-  
biliari del fabbricato di cui fanno parte.

Note: Con provvedimento del tribunale di Pordenone, [REDACTED] è  
stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi [REDACTED]. Nel-  
lo stesso atto viene trasferita altresì traferita la quota di 1/2 della casa di abitazione [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 19, particella 1200, subalterno 16, scheda catastale PN0106646,  
indirizzo VIA DELL'ORTO N.3, piano S1, comune VIVARO, categoria C/6, classe 3, consistenza  
20,0, superficie 23,0, rendita € € 34,09

Millesimi di proprietà di parti comuni: Agli stessi immobili compravenduti, è compresa in convenuto anche la quota competente di comproprietà delle parti comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato di cui fanno parte.

Note: Con provvedimento del tribunale di Pordenone, in data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi [REDACTED]. Nello stesso atto viene trasferita altresì trasferita la quota di 1/2 della casa di abitazione [REDACTED].

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Dal sopralluogo eseguito in data 01 Marzo 2021 è emerso che lo stato di fatto è conforme con quanto descritto nella planimetria catastale .

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

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Lo stesso è situato all'esterno di una strada del centro di Vivaro (PN) lambita da laterali che convergono sia all'esterno dello stesso piccolo centro cittadino. Le zone più esternamente all'immobile, sono esclusivamente agricole. Il toponimo Vivaro deriva quasi sicuramente da latino e quindi sicuramente era un villaggio romano, come ampliamento di un villaggio venetico. In provincia di Vicenza c'è un paese con lo stesso nome fra Caldogno e Dueville. La parola vivarium indica un recinto o un'area dove sono raccolti animali o pesci vivi, da cui la parola italiana di vivaio per le piante da vendere e quindi portare in altro posto. Quindi esisteva in loco un recinto di animali di grandi dimensioni, che poi venivano venduti al mercato o ad una guarnigione militare in loco o meglio ancora, allevati e poi venduti direttamente da qualche grosso proprietario alle truppe di stanza nella Julia Felix, la parte Julia della X Regio Venetia et Histria. Il territorio dell'attuale comune di Vivaro, conta ad oggi circa 1300 abitanti;

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Centro Commerciale "Meduna" a circa 20 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Villa Cigalotti; Mulino la Miuta; Antiquarium Di Tesis; .

**Attrazioni storiche:** Parrocchia di Santa Maria Assunta. Luoghi e punti d'interesse • Chiese e cattedrali -Chiesa delle Sante Fosca e Maura di Basaldella .

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di:

[REDACTED] Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone- Servizio di Pubblicità immobiliare in data 19/01/2006 ai nn. 1114/243; Importo ipoteca: € 270.000; Importo capitale: € 135.000;

Note: Immobili oggetto di Esecuzione immobiliare

Abitazione: Foglio 19 Mappale 1200 Sub.4 categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,5 vani Superficie Catastale 68,00 mq avente Rendita di € 198,84 in Via dell'Orto n.3 a Vivaro (PN) posta al P.T.

Garage: Foglio 19 Mappale 1200 Sub.16 categoria C/6 Classe 3 Consistenza 20,0 mq Superficie Catastale 23,0 mq avente Rendita di € 34,09 in Via dell'Orto n.3 a Vivaro (PN) posta al P.S1

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di:

████████████████████ Iscritto/trascritto a ufficio provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare in data 19/09/2017 ai nn. 12347/2291; Importo ipoteca: € 5.000,00; Importo capitale: € 1.544,72; Note: Immobili oggetto di Esecuzione immobiliare

Abitazione: Foglio 19 Mappale 1200 Sub.4 categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,5 vani Superficie Catastale 68,00 mq avente Rendita di € 198,84 in Via dell'Orto n.3 a Vivaro (PN) posta al Piano Terra

Garage: Foglio 19 Mappale 1200 Sub.16 categoria C/6 Classe 3 Consistenza 20,0 mq Superficie Catastale 23,0 mq avente Rendita di € 34,09 in Via dell'Orto n.3 a Vivaro (PN) posta al Piano Seminterrato .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di:

████████████████████ scritto/trascritto a ufficio provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare in data 28/05/2019 ai nn. 7830/5672; Immobili oggetto di Esecuzione immobiliare

Abitazione: Foglio 19 Mappale 1200 Sub.4 categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,5 vani Superficie Catastale 68,00 mq avente Rendita di € 198,84 in Via dell'Orto n.3 a Vivaro (PN) posta al Piano Terra

Garage: Foglio 19 Mappale 1200 Sub.16 categoria C/6 Classe 3 Consistenza 20,0 mq Superficie Catastale 23,0 mq avente Rendita di € 34,09 in Via dell'Orto n.3 a Vivaro (PN) posta al Piano Seminterrato .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione di tipo civile

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 318,63

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** € - 2.057,69.

Consuntivo spese 2019/2020 dal 01-05-2019 al 30-04-2020 SALDO AL 30 Aprile 2020 € -1.415,23

Consuntivo spese 2020/2021 dal 01-05-2020 al 30-04-2021 SALDO al 30 Aprile 2021 € -2.057,69

**Millesimi di proprietà:** Millesimi di proprietà generali 119,00

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP gl, nren 170,06

**Note Indice di prestazione energetica:** Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 170,06 Classe Energetica E Certificato APE, redatto dal ██████████ iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Pordenone al n.1059 Codice identificativo certificato 87211/2021 Valido fino al 19-09-2031

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

Avvertenze ulteriori: No

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] Entrambi residente a Vivaro (PN) in Via Dell'Orto n.3 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO Severino Pirozzi avente sede a Pordenone (PN) , in data 19/01/2006, ai nn. 66531/23893/23893;

Note: Immobili oggetto della presente compravendita: Abitazione: Foglio 19 Mappale 1200 Sub.4 categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,5 vani Superficie Catastale 68,00 mq avente Rendita di € 198,84 in Via dell'Orto n.3 a Vivaro (PN) posta al Piano Terra

Garage: Foglio 19 Mappale 1200 Sub.16 categoria C/6 Classe 3 Consistenza 20,0 mq Superficie Catastale 23,0 mq avente Rendita di € 34,09 in Via dell'Orto n.3 a Vivaro (PN) posta al Piano Seminterrato

Agli immobili compravenduto inerisce ed è compresa in convenuto trasferimento competente quota di comproprietà sulle parti comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato di cui fanno parte.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di assegnazione; trascritto a Pordenone - Ufficio provinciale territoriale - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 27/07/2021, ai nn. 9647/7199.

Note: Immobili oggetto della presente compravendita:

Abitazione: Foglio 19 Mappale 1200 Sub.4 categoria A/2 Classe 1 Consistenza 3,5 vani Superficie Catastale 68,00 mq avente Rendita di € 198,84 in Via dell'Orto n.3 a Vivaro (PN) posta al Piano Terra

Garage: Foglio 19 Mappale 1200 Sub.16 categoria C/6 Classe 3 Consistenza 20,0 mq Superficie Catastale 23,0 mq avente Rendita di € 34,09 in Via dell'Orto n.3 a Vivaro (PN) posta al Piano Seminterrato

Agli immobili compravenduto inerisce ed è compresa in convenuto trasferimento competente quota di comproprietà sulle parti comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato di cui fanno parte.

Atto tra vivi 154- Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni. Separazione consensuale tra coniugi omologata con trasferimento della quota di 1/2 della casa di abitazione da parte della moglie al marito

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE PER 22 ALLOGGI (SUDDIVISO IN 4 PALAZZINE)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/02/2004 al n. di prot. 1147

Rilascio in data 22/04/2004 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 16/11/2005 al n. di prot. 7416

Numero pratica: 6846

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: COSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE PER 22 ALLOGGI (SUDDIVISO IN 4 PALAZZINE)

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 16/11/2005 al n. di prot. 7416

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Note sulla conformità edilizia: Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto è conforme con il progetto presentato in Comune.

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n.20 al PRGC del Comune di Vivaro introdotto nell'anno 2014
Zona omogenea:	C1 "Zone di espansione"
Norme tecniche di attuazione:	Art. 11 - Zona omogenea C - Zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali C1 Zone di espansione Sono zone residenziali di nuovo impianto soggette a Piano Attuativo , il piano stesso dovrà inoltre prevedere le opere di urbanizzazione primaria . ATTUAZIONE Indiretta a mezzo di Piano Attuativo USI CONSENTITI - Residenza - Servizi e attrezzature sociali - Uffici pubblici e privati - Pubblici servizi di bar - Attività commerciali al dettaglio nel limite di mq 400 di superficie di vendita; - Artigianato di servizio INTERVENTI AMMESSI Tutti gli interventi aventi rilevanza edilizia - demolizione; - ristrutturazione edilizia; - ampliamento; Tutti gli interventi aventi sola rilevanza edilizia: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, attività edilizia libera. Indice di fabbricabilità territoriale mc/ha 8.000 rapporto di copertura mq/mq 0,25 Indice di fabbricabilità fondiario max mc/mq 1,00 Distanza dalle strade m. 7,50 Distanze dalle strade esterne al piano attuativo m. 6,00 Distanze dai confini (minima) m. 5,00 Distanza tra pareti finestrate, non inferiore all'altezza del fabbri-

	<p>cato e comunque non inferiore a m.10,00 Le quote di urbanizzazione primaria a carico del Piano Attuativo vanno quantificate come segue: a) strade di accesso alle singole proprietà o di servizio all'interno di queste; b) rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o conduttura privata autorizzata; c) rete di distribuzione dell'energia elettrica; d) rete della pubblica illuminazione; e) rete fognante o nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di smaltimento delle acque luride; f) spazi di sosta o di parcheggio pubblico secondo le seguenti dimensioni minime: - aree residenziali mq 3,00 di parcheggio per ogni abitante; g) rete di distribuzione gas; h) rete telefonica; i) nucleo elementare di verde al servizio delle abitazioni mq 3,00 per ogni abitante</p> <p>All'interno dell'ambito definito dal Piano Attuativo del Centro di Vivaro, vigono le categorie di intervento delle rispettive sottozone C e gli indici edificatori definiti dal predetto strumento attuativo.<sup>3</sup> È possibile un incremento del 20% rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità a fronte dei seguenti interventi: - qualificazione energetica degli edifici di progetto, con raggiungimento Classe A, calcolata secondo le modalità di cui All.4 punto 3 del DM 26/6/2009 recante Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) in caso di accorpamento di singoli capannoni di tipo aggregato (a schiera singola o doppia): 60% dell'area di pertinenza del lotto di intervento; - qualificazione ambientali del lotto con possibilità di interventi anche fuori lotto (da sottoporre a convenzione con l'Amministrazione Comunale).</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,25 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,50 ml
Volume massimo ammesso:	8.000 mc/ha
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Dal sopralluogo è emerso che lo stato di fatto è conforme con il progetto presentato in Comune.

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

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare è una zona tipicamente residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, abitazioni in linea ed abitazioni plurifamiliari. Lo stesso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Zona tipicamente residenziale. Lo stesso è situato all'interno di una strada che porta verso la semiperiferia del centro di Vivaro (PN) lambita da laterali che convergono sia all'esterno dello stesso piccolo centro cittadino. L'immobile ad uso civile abitazione identificato come fabbricato residenziale (Appartamento posta al piano terra) e garage al piano seminterrato al momento del sopralluogo risulta essere occupato dall'esecutato. Le pareti della struttura esterna della abitazione, si presentano rivestite ad intonaco con finiture a malte fine, lasciate a colore naturale. Diversamente i pilastri e le zone di ingresso sono rivestite con mattoni in laterizio a facciavista. I serramenti esterni della abitazione, sono costituiti da tapparelle in pvc, di colore verde, mentre le chiusure interne sono costituite da serramento in legno con vetrocamera singola. Le pavimentazioni interne della abitazione sono disposte in varie tipologie, che variano da piastrella in monocottura per la zona giorno e per il bagni, mentre per la zona notte sono presenti pavimentazioni rivestite in parquet di legno. Gli sporti del tetto sono in legno, diversamente i canali di gronda, come pure i tubi pluviali di scarico della copertura sono in lamiera. La copertura in mantellata di tegole. Le pavimentazioni esterne del marciapiede sono in piastrella da esterni, diversamente la zona recintata che da sfogo alla stessa unità immobiliare, risulta essere rivestita in piastre di ghiaino lavato di colore grigio naturale. La stessa area è assoggettata a servitù di accesso e transito per le manutenzioni della impiantistica presente nel sottosuolo ad uso del condominio.

**Descrizione dello Stato dei luoghi:**

L'edificio residenziale con disposizione a "C" rivolti verso la via principale, per appunto denominata Via Dell'Orto, e la formazione di una piazzetta antistante orientata verso sud/ovest per una migliore fruizione dell'area comune, il tutto previsto dal P.R.P.C. del Comune di Vivaro. Oggetto della seguente Esecuzione Immobiliare è una unità immobiliare posta al piano terra identificata al civico 3. Addentrandoci attraverso La piazzetta antistante al condominio, l'unità immobiliare in oggetto, è posta alla sinistra del corpo "C" dello stesso edificio. Oltrepassando il portone condominiale, si volge al vano scale condominiale, e scale che conducono sia al piano seminterrato ad uso cantine e garage, e sia al piano superiore degli alloggi. Proseguendo il sopralluogo, attraverso il corridoio, si accede all'immobile oggetto di pignoramento. La stessa unità immobiliare, addentrandoci attraverso il portoncino di ingresso blindata, si accede direttamente alla zona giorno, e cucina, costituita da un unico vano. Allo stesso compete anche un bagno di modeste dimensioni una camera matrimoniale ed una ad uso ripostiglio. Fa parte dell'immobile oggetto di pignoramento anche un garage posto al piano seminterrato, 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 continue in cemento armato;

-Muratura dello scantinato al piano seminterrato in calcestruzzo in elevazione;



-Muratura al piano terra e piano primo in conglomerato di calcestruzzo e tamponamenti in laterizio con tipologia in bimattoni a misure variabili;

-I solai del piano terra sono del tipo a predalle

-I solai sono del tipo latero-cemento e caldana a spessore variabile;

-Tetto in legno a vista;

-Mantellata di copertura in tegole di laterizio;

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

Le finiture sono medie e possono essere così riassunte:

-Pavimentazioni pranzo/soggiorno/in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in diagonale e parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Pavimentazioni delle zone notte sono in listelli del tipo in legno a colori diversi poggianti su sottofondo esistente;

-Pavimentazioni del bagno al P.T. sono in piastrella monocottura di modeste dimensioni, poste in parallelo su sottofondo di calcestruzzo liscio;

-Rivestimento interno alle pareti del bagno P.T. del tipo a piastrella poste in opera su sottostante intonaco e collante, per una altezza variabile di circa cm. 250 circa dal pavimento esistente;

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

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

-Serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, a protezione tapparelle in pvc di colore verde ;

-Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a tempera di colore bianco e/o lasciati 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 è del tipo a gas metano con caldaia murale di marca Immergas "Eolo Maior 24 Kw Vip" , radiatori del tipo in acciaio lamellare;

-Impianto acqua calda sanitaria mediante caldaia esistente;

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

-Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia;

-Tutte le utenze al momento del sopralluogo risultavano attive;

Come desumibile dalla relazione fotografica allegata, l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, risulta essere privo di manutenzione ordinaria, in quanto si riscontrano efflorescenze di muffa nella camera principale, ivi compreso l'innalzamento parziale dei pavimenti in legno della stessa camera, dovuti ad infiltrazioni d'acqua; ulteriormente si riscontrano efflorescenze di muffa anche nel bagno.

Il Garage, posto al piano seminterrato dello stesso edificio, per quanto ora accertabile dalla documenta-

zione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente, si presenta così suddivisa: pavimentazione in calcestruzzo liscio di colore grigio naturale; le murature perimetrali in calcestruzzo, con la sola applicazione di un a dipintura di colore bianco. Il solaio dello stesso accessorio, risulta essere del tipo Predalles a piastra monolitica, tinteggiata di bianco nella parte interna. Allo stesso garage, compete anche un impianto di illuminazione con canalizzazione esterna in pvc.

in definitiva, l'immobile nel suo contesto si può definire con uno stato manutentivo è appena sufficiente

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; 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: appena sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel suo contesto si può definire con uno stato manutentivo appena sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione (A2) di tipo civile Piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	69,00	€ 650,00
Garage, Piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	0,50	11,00	€ 650,00
			<b>80,00</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2020

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: appena sufficiente

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Criteri di stima comparativa

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Vivaro (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 Vivaro. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Beni comparabili presenti in zona. Borsino immobiliare e della provincia di Pordenone. Principali Agenzia immobiliari locali di riferimento ed on-line, nonché professionisti del mercato immobiliare. Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare

Altre fonti di informazione: 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.

La stima pertanto, ha tenuto conto di quanto sopra esposto per poter identificare il prezzo della presente valutazione.

#### Elenco ulteriori Fonti:

Da Borsino FIMAA per il Comune di Vivaro non ci sono riferimenti

Da Borsino Immobiliare "meglio indicato come abitazioni di fascia media"

valore minimo di € 498,94 ad un valore massimo di € 762,75

## 8.2 Valutazione corpi:

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione (A2)di tipo civile Piano terra	69,00	€ 650,00	€ 44.850,00
Garage,Piano Seminterrato	11,00	€ 650,00	€ 7.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.000,00
Valore corpo			€ 52.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione di tipo civile e Garage	Abitazione di tipo civile [A2]e garage	80,00	€ 52.000,00	€ 52.000,00

## 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% ) € 7.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Spese condominiali scadute alla data del 30 Aprile 2021 € -2.057,69

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 42.142,31

**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.

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Data generazione:  
20-09-2021 17:09:33

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



[REDACTED]