

# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

**N° Gen. Rep. 11/2022**  
**data udienza ex art. 569 c.p.c.:**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**FABBRICATO RESIDENZIALE E ACCESSORI**  
**IN PRATA DI PORDENONE**

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Taiariol  
**Codice fiscale:** TRLNTN64L14G888E  
**Partita IVA:** 01136720933  
**Studio in:** Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda  
**Telefono:** 0434565110  
**Email:** studiotaiariol@gmail.com  
**Pec:** antonio.taiariol@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - - 33080

**Descrizione zona:**  
Periferica

**Lotto:** 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE E ACCESSORI

**Corpo:**  
A-Abitazione e autorimessa

**Categoria:**  
Abitazione in villini [A7]

#### Dati Catastali:

nato a (CF )  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

nata a - (CF )  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

COMUNE PRATA DI PORDENONE

**Foglio 18, particella 344, subalterno 1**, indirizzo , piano S1-T, categoria A/7,  
classe 2, consistenza 13,5, superficie 346, rendita € 1777,90,

**Foglio 18, particella 344, subalterno 2**, indirizzo , piano T, categoria C/6,  
classe 1, consistenza 34, rendita € 66,73

Oltre ai sub.1 e sub.2 è presente anche il sub.3 corte comune ai sub.1-2.

Al catasto terreni il mappale 344 è identificato come area urbana di Ha 00.41.50

### 2. Possesso

**Bene:** - - 33080

**Lotto:** 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE E ACCESSORI

**Corpo:** A-Abitazione e autorimessa

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

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

**Bene:** - - 33080

**Lotto:** 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE E ACCESSORI

**Corpo:** A-Abitazione e autorimessa

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** - - 33080

**Lotto:** 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE E ACCESSORI

Agenzia Entrate Riscossione

Banca Popolare dell'Alto Adige spa

Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni

**5. Comproprietari**

**Beni:** - - 33080

**Lotto:** 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE E ACCESSORI

**Corpo:** A-Abitazione e autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** - - 33080

**Lotto:** 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE E ACCESSORI

**Corpo:** A-Abitazione e autorimessa

**Misure Penali:** Non specificato

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - - 33080

**Lotto:** 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE E ACCESSORI

**Corpo:** A-Abitazione e autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - - 33080

**Lotto:** 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE E ACCESSORI

**Stima:** € 306.731,25

## Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL, con studio professionale in Comune di Fontanafredda, Via Pastrengo n.11, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone con posizione n.871, esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico. Il sopralluogo all'immobile è stato eseguito alla presenza del custode. Dopo aver ispezionato gli immobili e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, urbanistiche e amministrative, presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti sottoposti, è stata redatta la presente relazione peritale.

### La formazione dei lotti

Gli immobili sono stimati in più lotti tenuto conto alla loro conformazione e alla maggiore probabilità di vendita. La presente relazione è riferita al LOTTO 1 (fabbricato e accessori)

**Lotto: 001 - FABBRICATO RESIDENZIALE E ACCESSORI**

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: A-Abitazione e autorimessa.**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Puia Villanova,**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** di

Piena proprietà per la quota di 1/2 in comunione dei beni con

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Coniugata

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000** di

Piena proprietà per la quota di 1/2 in comunione dei beni con

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

nato a (CF )  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

nata a - (CF )  
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

**COMUNE PRATA DI PORDENONE**

**Foglio 18, particella 344, subalterno 1**, indirizzo , piano S1-T, categoria A/7,  
classe 2, consistenza 13,5, superficie 346, rendita € 1777,90,

**Foglio 18, particella 344, subalterno 2**, indirizzo , piano S1-T, , categoria C/6,  
classe 1, consistenza 34, rendita € 66,73

Oltre ai sub.1 e sub.2 è presente anche il sub.3 corte comune ai sub.1-2.

Al catasto terreni il mappale 344 è identificato come area urbana di Ha 00.41.50

**Derivante da:**

TRASCRIZIONE del 07/08/2006 - Registro Particolare 8651 Registro Generale 14903-Pubblico  
ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 28410/19434 del 19/07/2006- ATTO TRA VIVI - COM-  
PRAVENDITA

**Confini:**

Particelle 676-677-10-147-651-via Baratti

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Variazioni interne per la modifica, la realizzazione e lo spostamento di alcune pareti e porte.

Sono stati realizzati al piano rialzato e interrato due ripostigli

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Spese presunte per variazione catastale: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

**Si evidenzia che andranno demoliti e non accatastati:**

Box in lamiera retrostante l'abitazione;

Tettoia con struttura in legno e copertura in lamiera adiacente l'autorimessa;

Tettoia isolata con struttura in legno e copertura in lamiera;

Ripostiglio esterno con struttura in legno;

Le spese sono già state quantificate nella conformità edilizia

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

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

La zona dove si trovano gli immobili è nella periferia del paese, frazione Puja Villanova, con presenza rada di abitazioni residenziali in contesto prevalentemente agricolo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Nessuno.

**Attrazioni paesaggistiche:** Nessuna.

**Attrazioni storiche:** Nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Viabilità

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'agenzia delle Entrate ha rilasciato dichiarazione che non vi sono contratti di affitto in corso. (Vedi allegato)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Visure aggiornate alla data del 27.03.2023 sugli immobili al Fg.18 Map.344 sub.1 e sub.2**

### 1. TRASCRIZIONE del 07/08/2006

Registro Particolare 8651 Registro Generale 14903  
Pubblico ufficiale BEVILACQUA GUIDO Repertorio 28410/19434 del 19/07/2006  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.  
Nota disponibile in formato elettronico

### 2. ISCRIZIONE del 19/03/2007

Registro Particolare 1312 Registro Generale 5150  
Pubblico ufficiale JUS ROMANO Repertorio 120372/23785 del 21/02/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico

### 3. ISCRIZIONE del 09/07/2014 - Registro Particolare 1075 Registro Generale 7523

Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 287788/24548 del 17/06/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 259 del 08/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 420 del 14/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 891 del 20/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. Annotazione n. 1512 del 16/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)  
4. ISCRIZIONE del 17/10/2016 - Registro Particolare 2474 Registro Generale 13851  
Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 293335/28293 del 27/09/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

4. ISCRIZIONE del 17/10/2016 - Registro Particolare 2474 Registro Generale 13851  
Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Repertorio 293335/28293 del 27/09/2016  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 260 del 08/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 421 del 14/04/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 892 del 20/07/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1513 del 16/11/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 22/07/2020

Registro Particolare 1519 Registro Generale 8328  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 798/2017 del 30/10/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 22/07/2020

Registro Particolare 1520 Registro Generale 8328  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1031/2018 del 20/08/2018  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 19/01/2022

Registro Particolare 415 Registro Generale 533  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2157 del 16/12/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 17/10/2022

Registro Particolare 11345 Registro Generale 15438  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIOTRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 1224 del  
13/07/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

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

**Spese di gestione condominiale:** Non è condominio

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non quantificate.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non è condominio.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è condominio .

**Millesimi di proprietà:** Non è condominio

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non è condominio

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Presunto classe D

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

, in taluni documenti , nata a  
proprietaria dal 06/05/1969 al 19/07/2006 .

In forza di atto di donazione- a rogito di Notaio Romagnoli, in data 06/05/1969, ai nn.14471/9350; registrato a Pordenone , in data 22/05/1969, ai nn. 1514; trascritto a Udine , in data 30/05/1969, ai nn. 12902/11439.

Note: La provenienza è riferita al terreno dove poi è stata edificata la casa oggetto di esecuzione.

### Titolare/Proprietario:

, nato a , residente a in  
separazione dei beni per la quota di 1/2 dal 19/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

, nata a , residente a  
in separazione dei beni per la quota di 1/2 dal 19/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Jus, in data 19/07/2006, ai nn. 14471/9350; registrato a Pordenone , in data 07/08/2006, ai nn. 6838/1T; trascritto a Udine , in data 07/08/2006, ai nn. 14903/8651.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Numero pratica: 78

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE CASA DI ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 05/08/1969 al n. di prot. 4187

Abitabilità/agibilità in data 30/03/1971 al n. di prot. PRATICA 78

### Numero pratica: 44

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: SANATORIA FABBRICATO RESIDENZIALE

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 02/12/1999 al n. di prot. Nr.63 Prat.44

Abitabilità/agibilità in data 15/02/2006 al n. di prot. 3303

## 7.1 **Conformità edilizia:**

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

ABITAZIONE: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-Variazioni interne al piano rialzato e interrato dell'abitazione consistenti nella realizzazione, spostamento e demolizione di alcune porte e pareti divisorie. Ricavo di due ripostigli.

Regolarizzabili mediante: Edilizia Libera

Descrizione delle opere da sanare: Variazione catastale

Spese presunte: Le spese per l'aggiornamento catastale sono quantificati nel capitolo conformità catastale

ACCESSORI: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-Costruzione di una tettoia, adiacente all'autorimessa, struttura in legno e copertura in lamiera;

-Costruzione di una tettoia isolata con struttura in legno e copertura in lamiera;

-Costruzione di un ripostiglio isolato con struttura in legno -Installazione di un Box da cantiere isolato con struttura in lamiera

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione e trasporto del materiale a rifiuto

Spese presunte : € 1.500,00 per la demolizione e trasporto del materiale a rifiuto

Note: E' prevista la demolizione degli accessori abusivi tenuto conto al loro modesto valore e alle le precarie condizioni strutturali.

**Oneri previsti Totali: € 1.500,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

## 7.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Il fabbricato ricade interamente in zona B2 di completamento estensiva -La porzione di giardino retrostante il fabbricato ricade in zona E4 di interesse agricolo paesaggistico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**FABBRICATO RESIDENZIALE E ACCESSORI**

Fabbricato residenziale di ampie dimensioni con sviluppo al piano rialzato e seminterrato, autorimessa staccata e ampio giardino in n. nella zona periferica del paese.

L'edificio si sviluppa al piano rialzato e si compone dei seguenti locali:

-ingresso, soggiorno, cucina, salotto, tre camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno e porticati coperti.

L'edificio si sviluppa al piano seminterrato e si compone dei seguenti locali:

-taverna, studio, cucina, cantina, lavanderia, wc, disimpegno, centrale termica, ripostigli

-Sul retro, staccati dall'abitazione, si trovano l'autorimessa e il deposito.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Coniugata

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza:

Stato Civile: Coniugato

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva abitazione e accessori circa mq **654,00**

Edificio costruito nel: 1969

Altezza utile interna abitazione e accessori di circa m. 2.80-2.20-1.70-2.70

Fabbricato di abitazione composto da n.2 piani di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Fabbricato accessorio composto da n.1 piano fuori terra

**Stato di manutenzione generale: discreto**

Condizioni generali dell'immobile:

**CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sulla efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, sottoservizi, acquedotto etc.) né alla messa in

servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

La proprietà ha dichiarato che la caldaia alimentata a gasolio, per la quale non ha fornito il libretto e il certificato di controllo annuale, non è funzionante e che l'edificio abitativo è riscaldato tramite i radiatori esistenti collegati alla termostufa.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale della fognatura. La decurtazione al valore di stima tiene già in conto alla assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

#### INDAGINI E SONDAGGI

Non si sono eseguiti scavi, sondaggi e ricerche per determinare la natura, l'inquinamento, la consistenza, le caratteristiche geologiche, geotecniche e idrogeologiche del terreno in pertinenza, né indagini di tipo ambientale.

Si ricorda in ogni caso che ogni attività di verifica preventiva compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare i beni

#### AREA ESTERNA E ACCESSORI (AUTORIMESSA E DEPOSITO)

Nell'area esterna retrostante il fabbricato e all'interno dell'autorimessa e dei porticati sono presenti materiali edili, attrezzature, legname, suppellettili e rifiuti.

Qualora l'esecutato, prima del rilascio dell'immobile, non provveda alla rimozione e alla pulizia dei locali e dell'area esterna i costi di sgombero, pulizia e scarica saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### AVVERTENZA

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli e rilevarne la consistenza attentamente verificando con congruo anticipo la regolarità degli immobili presso i pubblici uffici anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.

La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

#### CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

##### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Autorimessa e deposito
Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabili</b> materiale: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Fondazioni	tipologia: <b>non rilevabili</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> Riferito limitatamente a: Autorimessa e deposito
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> Riferito limitatamente a: Abitazione



Pavim. Esterna	materiale: <b>cemento lisciato</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Autorimessa e deposito
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Abitazione zona giorno e scantinato
Pavim. Interna	condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Abitazione Camere
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: Autorimessa e deposito
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Abitazione Piano Terra
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Abitazione Piano Terra
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Abitazione Piano Interrato
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non rilevata</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non rilevata</b> Riferito limitatamente a: Abitazione Piano Terra
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>Non rilevata</b> Riferito limitatamente a: Autorimessa e deposito
Energia solare	tipologia: <b>pannelli termici solari piani</b> utilizzazione: <b>Riscaldamento acqua</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non rilevata</b> Riferito limitatamente a: Abitazione

Fognatura	tipologia: <b>separata</b> rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> recapito: <b>pozzo perdente</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>non rilevabile</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>non rilevato</b> Riferito limitatamente a: Abitazione
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rilevato</b> Riferito limitatamente a: Abitazione Note: La caldaia non è funzionante, l'abitazione è riscaldata con una termostufa collegata al ricircolo acqua radiatori

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati riportati nella valorizzazione, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali e muri in comune al 50%. Il piano abitabile al 100%, gli accessori al 50%, i porticati al 25%, la centrale termica e il ripostiglio interrati con altezza cm.170 al 25%.

Non è stato eseguito un rilievo dell' area esterna (interamente recintata) e la riconfinazione della particella catastale oggetto di esecuzione pertanto la stima è a corpo e tiene in conto solo alla superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione: Abitazione piano rialzato	sup lorda di pavimento	1,00	Mq.329,00	€ 700,00
Abitazione: Porticati piano rialzato	sup lorda di pavimento	0,25	Mq.16,25	€ 700,00
Abitazione: Accessori Diretti seminterrato	sup lorda di pavimento	0,50	Mq.66,50	€ 700,00
Abitazione: Accessori indiretti seminterrato (C.t. Ripostiglio h.1.70)	sup lorda di pavimento	0,25	Mq.14,00	€ 700,00
Autorimessa e Deposito: piano terra	sup lorda di pavimento	0,50	Mq.35,50	€ 700,00

**Sup. Imp. MQ. 461,25**

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

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

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

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Locali.

## 8.2 Valutazione corpi:

**A-Abitazione e autorimessa. Abitazione in villini [A7]****Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 306.731,25.**

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.

Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<u>Abitazione:</u> Abitazione piano rialzato	329,00	€ 700,00	€ 230.300,00
<u>Abitazione:</u> Porticati piano rialzato	16,25	€ 700,00	€ 11.375,00
<u>Abitazione:</u> Accessori diretti seminterrato	66,50	€ 700,00	€ 46.550,00
<u>Abitazione:</u> Accessori indiretti seminterrato (C.t. Ripostiglio h.1.70)	14,00	€ 700,00	€ 9.800,00
<u>Autorimessa e Deposito:</u> piano terra	35,50	€ 700,00	€ 24.850,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 322.875,00
Fabbricato di ampie dimensioni applicate detrazione del 5.00%			€ -16.143,75
Valore corpo			€ 306.731,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 306.731,25
<b><u>Valore complessivo diritto e quota</u></b>			<b><u>€ 306.731,25</u></b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore quota</i>
A	Abitazione e Accessori	461,25	€ 306.731,25	€ 306.731,25

**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% )	€ 46.009,69
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>258.021,56</b>
---	---------------------

**Allegati**

Aggiornamento visure ipo-catastali  
Estratto di Mappa  
Schede catastali  
Copia atto ultima provenienza  
Certificato Notarile  
Insussistenza contratti di affitto  
Pratiche edilizie  
Documentazione Fotografica

Data generazione:  
04-04-2023 15:36

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Taiariol**