

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **209/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-06-2018 ore 09:30

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

**PERIZIA IMMOBILIARE SOSTITUTIVA  
ALLA PRECEDENTE DEL 27.04.2018**

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

**Esperto alla stima:** P.E. Graziano Santin  
**Codice fiscale:** SNTGZN59M20E889U  
**Partita IVA:** 00270440936  
**Studio in:** Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago  
**Telefono:** 0427842253  
**Fax:** 0427842253  
**Email:** santin.graziano@libero.it  
**Pec:** graziano.santin@pec.eppi.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Sabotino n.8 - frazione Gradisca - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A-Abitazione con deposito

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 55, particella 131, subalterno 1, scheda catastale T220521, indirizzo Via Monte Sabotino n.8, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie mq.228, rendita € 484,18

**Corpo:** B-Deposito e autorimessa

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

foglio 55, particella 131, subalterno 2, scheda catastale T220522, indirizzo Via Monte Sabotino n.8, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.30, rendita € 58,88

foglio 55, particella 131, subalterno 3, scheda catastale T220523, indirizzo Via Monte Sabotino n.8, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.245, superficie mq.218, rendita € 253,06

**Corpo:** C-Terreno agricolo

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:**

foglio 55, particella 578, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 22.90, reddito dominicale: € 23,65, reddito agrario: € 13,60

### 2. Possesso

**Bene:** Via Monte Sabotino n.8 - frazione Gradisca - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001

**Corpo:** A-Abitazione con deposito

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

**Corpo:** B-Deposito e autorimessa

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

**Corpo:** C-Terreno agricolo

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

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

**Bene:** Via Monte Sabotino n.8 - frazione Gradisca - Spilimbergo (PN) - 33097





**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** B-Deposito e autorimessa  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** C-Terreno agricolo  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Monte Sabotino n.8 - frazione Gradisca - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001

**Prezzo base d'asta:** € 130.255,00

## Premessa

Lo scrivente Santin per.ind. Graziano in qualità di C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto, all'uopo incaricato nell'udienza del 16/02/2018, redige la presente Perizia immobiliare in sostituzione della precedente sua depositata in data 22.08.2018, in quanto:

- in data 22/02/2018 presentavo istanza al Comune di Spilimbergo (PN) di accesso agli atti amministrativi (All. A);
- in data 03/04/2018 il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Spilimbergo (PN) non potendo reperire in archivio la documentazione di cui trattasi rilasciava la dichiarazione prot. n. 003555 (All. B – già All. 18 della Perizia depositata);
- a seguito di un incontro telefonico con un funzionario dell'Associazione Notarile di Pordenone si era concordato di ripresentare una nuova istanza di accesso agli atti amministrativi (All. C);
- a seguito di ciò mi veniva comunicato la possibilità di visionare alcune pratiche;
- in data 22/11/2022, previo appuntamento, visionavo le seguenti pratiche: Nulla Osta n. 51/75; Nulla Osta n. 187/65; DIA n. 2002DIA098; DIA n. 2002DIA126 estrapolando copie fotostatiche;
- con mail del 01/12/2022 (All. D) indirizzata al Geom. [REDACTED] evidenziavo la mancanza di pratiche relative ad un capannone ad uso agricolo allegando relativa scheda catastale e chiedendo cortesemente se vi fossero altre pratiche da ispezionare;
- in data 13/12/2022 sollecitavo una risposta a quanto sopra (All. E);
- in data 17/01/2023 evidenziavo agli Uffici preposti l'impossibilità di integrare la perizia in mancanza di riscontro certo sulla presenza o meno di ulteriori pratiche;
- in data 07/02/2023 il G.E. Dott.ssa Roberta Bolzoni del Tribunale di Pordenone emetteva il provvedimento che si allega (All. F);
- in data 10/02/2023 chiedevo nuovamente l'esibizione di tutta la documentazione concernente tutti gli immobili di cui alla procedura (All.G) e solamente in data 20 Febbraio 2023 riuscivo finalmente ad avere accesso agli atti,

alla luce di tutto ciò solo ora il sottoscritto è in grado di redigere la presente perizia in maniera corretta ed esaustiva.





Beni in **Spilimbergo (PN)**  
Località/Frazione **frazione Gradisca**  
Via Monte Sabotino n.8

**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: A-Abitazione con deposito.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: frazione Gradisca, Via Monte Sabotino n.8**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati: (Visura All.6, Planimetria catastale All.12)**

Intestazione: **Foglio 55, particella 131, subalterno 1**, scheda catastale T220521, indirizzo Via Monte Sabotino n.8, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie mq.228, rendita € 484,18

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nel classamento del 21/07/2008 protocollo n. PN0162766
- Costituzione del 20/07/2007 protocollo n. PN0203129

Confini: Nord mapp.592, Est mapp.578, Sud mapp.159 e 348, Ovest mapp.130

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B-Deposito e autorimessa.**

**sito in frazione: frazione Gradisca, Via Monte Sabotino n.8**

**Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati: (Visura All.7, Planimetria catastale All.13)**

Intestazione: **Foglio 55, particella 131, subalterno 2**, scheda catastale T220522, indirizzo Via Monte Sabotino n.8, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.30, rendita € 58,88

Derivante da:



- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - Variazione nel classamento del 21/07/2008 protocollo n. PN0162766
  - Costituzione del 20/07/2007 protocollo n. PN0203129
- Confini: Nord: sub.3, Est, Sud ed Ovest sub.4

**Identificato al catasto Fabbricati: (Visura All.8, Planimetria catastale All.14)**

Intestazione: **Foglio 55, particella 131, subalterno 3**, scheda catastale T220523, indirizzo Via Monte Sabotino n.8, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.245, superficie mq.218, rendita € 253,06

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
  - Variazione nel classamento del 21/07/2008 protocollo n. PN0162766
  - Costituzione del 20/07/2007 protocollo n. PN0203129
- Confini: Sud: sub.2, Nord, Est ed Ovest: sub.4

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

*Note generali: Si evidenzia che il pignoramento non colpisce il sub.4 che di fatto è pertinenza dei sub.1, 2 e 3 (corte comune non censibile)*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sopralluogo si è rilevato che sulla corte comune sub.4, a ridosso della facciata Est dell'abitazione con deposito (sub.1), è stato edificato un fabbricato in blocchi di cemento privo di impianti e finiture, delle dimensioni di mt.2,10x1,80 ed una tettoia aperta delle dimensioni di mt.3,96x1,70; a ridosso del lato est dell'autorimessa (sub.2) è stata edificata una tettoia aperta con struttura in ferro e copertura in monopanel delle dimensioni di mt.4,16x9,69. Il tutto non è accatastato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale, ma vista l'esiguità dei manufatti e l'assenza di titolo edificatorio, si prevede la loro demolizione

Demolizione: € 1.000,00

Oneri Totali: € **1.000,00**

Conformità catastale:

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale del sub.4

**Identificativo corpo: C-Terreno agricolo.**

**agricolo sito in frazione: frazione Gradisca, Via Monte Sabotino n.8**

**Quota e tipologia del diritto**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni: (Visura All.10)**

Intestazione: **Foglio 55, particella 578**, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 22.90, reddito dominicale: € 23,65, reddito agrario: € 13,60

Derivante da: Frazionamento del 18.07.2007 protocollo n.PN0200470

Confini: Nord mapp.582, Est mapp.598 e 504, Sud mapp.230 e 348, Ovest mapp.131

Conformità catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito da un'abitazione di tipo civile con annesso un corpo accessorio ad uso deposito (sub.1= Corpo A), da un corpo accessorio distaccato ad uso deposito e pollaio con autorimessa (Sub.2 e 3 = CORPO B) e da un terreno agricolo di 2290 mq (CORPO C). Il tutto è sito in Comune di Spilimbergo, nella zona periferica delle frazione di Gradisca L'accesso al lotto oggetto di Esecuzione Immobiliare avviene direttamente da Via Monte Sabotino n.8/A attraverso accesso carraio e pedonale.

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A-Abitazione con deposito**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Spilimbergo (PN), Via Monte Sabotino n.8**

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

**Identificativo corpo: B-Deposito e autorimessa**

**sito in Spilimbergo (PN), Via Monte Sabotino n.8**

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

**Identificativo corpo: C-Terreno agricolo**

**agricolo sito in Spilimbergo (PN), Via Monte Sabotino n.8**

In uso da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Annalisa Gandolfi in data 04/09/2007 ai nn. 63772/15345; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/09/2007 ai nn. 16992/4246; Importo ipoteca: € 130.000,00; Importo capitale: € 65.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/08/2017 ai nn. 11464/7771.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Abitazione con deposito, B-Deposito e autorimessa e C-Terreno agricolo



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A-Abitazione con deposito**

sito in Spilimbergo (PN), Via Monte Sabotino n.8

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: ---**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Presente**

**Indice di prestazione energetica: F**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: B-Deposito e autorimessa**

sito in Spilimbergo (PN), Via Monte Sabotino n.8

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: -----**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**Identificativo corpo: C-Terreno agricolo**

agricolo sito in Spilimbergo (PN), Via Monte Sabotino n.8

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà: -----**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: Non presente**

**Indice di prestazione energetica: Non specificato**

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

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 07/01/1982 al 18/01/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Di Gati, in data 07/01/1982.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 18/01/1999 ad oggi (attuali proprietario) . In forza di denuncia di successione registrata a Maniago in data 16/07/1999, ai nn. 90/vol.431 (All.20); trascritta a Pordenone in data 18/03/2000, ai nn. 3734/2686.

Note: Catasto Terreni: Fg.55 mapp.131 ha 0.02.20 fabb.rurale

Catasto Fabbricati: Fg.55 mapp.131 ente urbano In morte di Peressini Anita. Rinunzia ad eredità



del sig. Nadalin Giuseppe

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 18/09/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di denuncia di successione registrata a Maniago in data 09/02/2004, ai nn. 13/vol.467 (All.19); trascritta a Pordenone in data 05/05/2004, ai nn. 7407/4915.

Note: in morte di

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Abitazione con deposito, B-Deposito e autorimessa, C-Terreno agricolo

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: frazione Gradisca, Via Monte Sabotino n.8**

Numero pratica: 185/65 (All.23)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Sistemazione casa e fienile

Rilascio in data 06/11/1965 al n. di prot. 13080

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Abitazione con deposito

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: frazione Gradisca, Via Monte Sabotino n.8**

Numero pratica: 244/74 (All.24)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di tettoia deposito attrezzi agricoli

Rilascio in data 13/12/1974

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Abitazione con deposito

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: frazione Gradisca, Via Monte Sabotino n.8**

Numero pratica: 51/75 (All.25)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione tettoia ricovero attrezzi

Rilascio in data 21/11/1975

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Abitazione con deposito

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: frazione Gradisca, Via Monte Sabotino n.8**

Numero pratica: 2002DIA098 (All.26)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Realizzazione di impianto di riscaldamento a gas metano, pavimentazione di un terrazzo e sistemazione della copertura di un fabbricato ad uso abitazione

Presentazione in data 17/07/2002 al n. di prot. 017737

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Abitazione con deposito

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: frazione Gradisca, Via Monte Sabotino n.8**

Numero pratica: 2002DIA1210 (All.27)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Installazione di serbatoio GPL interrato a servizio dell'abitazione

Presentazione in data 21/08/2002 al n. di prot. 020579

NOTE: Certificato di fine lavori e regolare esecuzione a firma del per.ind.Bizzarini Walter



del 23.06.2003 (All.26)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Abitazione con deposito

Note: Opere ed impianti elettrico e idrico-sanitario privi di certificato di regolare esecuzione in quanto di datata realizzazione; manca il certificato di Fine Lavori e quello di Abitabilità.

## 7. Conformità edilizia:

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sub.1 Fabbricato ad uso civile abitazione: Al piano terra sono state realizzate nuove forometrie e hanno diversa dimensione alcune di quelle autorizzate; è stato chiuso il portico al piano terra per ricavare un corridoio d'ingresso; il portico ad Est è stato chiuso a Nord e trasformato in un deposito, non vi è il piccolo ripostiglio nell'angolo sud-est. Al piano primo è stato ampliato il piccolo disbrigo per il ricavo di un bagno, diversa ubicazione della porta della camera posta a sud; è stato costruito un terrazzo (con sottostante porticato).

Inoltre in aderenza alla facciata Est del deposito, è stata edificato senza alcun titolo un fabbricatino in blocchi di cemento privo di impianti e finiture, delle dimensioni di mt.2,10x1,80 ed una tettoia aperta delle dimensioni di mt.3,96x1,70, per queste opere è prevista la demolizione.

Il tutto come meglio evidenziato nell'[allegato 28](#)

### Sub.2 e 3: Deposito attrezzi agricoli

Maggiori dimensioni (mt.20,18x10,17 anziché 20x10) e conseguente maggior cubatura (anche perché l'altezza in banchina assentita è di mt.5 mentre quella realizzata è di mt.5,62), realizzate in spregio a quelle assentite; difformità di prospetto e di distribuzione interna.

Sono stati abusivamente realizzati: il fabbricatino adibito a pollaio posto tra il deposito ed il pollaio a sud per il quale è prevista la sanatoria; sono inoltre prive di autorizzazione la tettoia a nord in aderenza al sub.2 con struttura in ferro e copertura in monopanel delle dimensioni di mt.4,16x9,69 e quella ad Est posta in aderenza all'autorimessa, per le quali è prevista la demolizione.

Il tutto come meglio evidenziato nell'[allegato 29](#)

### **Inoltre, tutti gli edifici sono privi di certificato di fine lavori e di Abitabilità/Agibilità**

Gli oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione delle parziali difformità edilizie riscontrate) sono stati stimati forfettariamente e prudenzialmente in € 5.000,00 comprensivi di sanzioni e spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia.

Tuttavia il presente calcolo forfettario ha carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto un calcolo preciso può essere ottenuto solo se elaborato da tecnici del Comune dopo la presentazione della pratica edilizia; è necessario precisare che, in caso di aggiudicazione dell'immobile all'asta (in tempi e condizioni non prevedibili alla data di stesura della presente relazione, anche per quanto attiene ad eventuali future variazioni di regolamenti e normative urbanistico-edilizie), l'effettiva sanabilità e la relativa esatta sanzione saranno determinate in concreto dall'Amministrazione Comunale, la quale si esprimerà solo a seguito di istruttoria della domanda inoltrata dal proprietario, previo accertamento dello stato dei luoghi e della consistenza delle opere difformi.



**7. Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4 "Ambiti di interesse agricolo/paesaggistico
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi <b>Allegato 15</b>

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A-Abitazione con deposito

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4 "Ambiti di interesse agricolo/paesaggistico
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi <b>Allegato 15</b>

**Note sulla conformità:** Nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B-Deposito e autorimessa

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E4 "Ambiti di interesse agricolo/paesaggistico
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi <b>Allegato 15</b>

**Note sulla conformità:** Nessuna

**Dati precedenti relativi ai corpi:** C-Terreno agricolo

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A-Abitazione con deposito**

Il fabbricato ad uso abitazione (SUB.1) si erige su tre piani fuori terra: il piano terra ed il primo dotati di impianti e finiture risalenti all'epoca di costruzione, il secondo è allo stato grezzo ed è adibito a soffitta. L'ingresso principale all'abitazione è posto sulla facciata Est del fabbricato, e da qui si accede al disimpegno, cucina (foto 3), soggiorno ed alla scala (foto 4) che porta al primo piano dove si trova il bagno (foto 6 e 7) e tre camere da letto (foto 8, 9 e 13); dalla scale si accede poi alla soffitta con tetto in legno in condizioni precarie.

Al piano terra inoltre, con accesso direttamente dalla corte esterna, si trova un vano ad uso magazzino (foto 15) con annessa cantina (foto 16).

L'intero edificio abitativo si presenta in mediocre stato di conservazione, con minime dotazioni impiantistiche e finiture di tipo economico; negli anni non mantenuto.



Il deposito annesso all'abitazione è un manufatto in blocchi di cemento, privo di coibentazione, con tetto in legno in condizioni precarie. E' privo di impianti tecnologici.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **420,80**

E' posto al piano: T-1-2

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,57

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	68,70	€ 450,00
Residenziale piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	85,30	€ 450,00
Residenziale-soffitta	sup lorda di pavimento	0,40	29,52	€ 450,00
Deposito piano terra	sup lorda di pavimento	0,30	29,88	€ 450,00
Deposito piano primo	sup lorda di pavimento	0,30	24,30	€ 450,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,20	2,48	€ 450,00

**240,18**



Descrizione: di cui al punto **B-Deposito e autorimessa**

Il fabbricato ad uso deposito con pollaio (SUB.3, foto da 23 a 30) è un manufatto di grandi dimensioni con struttura in elementi ad H in ferro e muri in blocchi di cemento, tetto in ferro con copertura in pannelli ondulati simil fibrocemento, pavimento n battuto di cemento. E' privo di impianti tecnologici.

L'autorimessa (sub.2, foto 14) ha muratura in blocchi, tetto in laterocemento, copertura in lastre ondulate simil fibrocemento; attualmente è adibita a deposito.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **355,40**

E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito piano terra	sup lorda di pavimento	0,30	61,56	€ 450,00
Soppalco	sup lorda di pavimento	0,20	8,62	€ 450,00
Pollaio	sup lorda di pavimento	0,20	12,66	€ 450,00
Tettoia	sup lorda di pavimento	0,20	1,98	€ 450,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,20	6,78	€ 450,00

**91,60**



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **C-Terreno agricolo**

Trattasi di terreno agricolo tenuto a prato (foto 32, 33 e 34)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.200,00**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup reale lorda	1,00	2.200,00	€ 5,00
			<b>2.200,00</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne; queste ultime, di notevole spessore, incidono passivamente sulla consistenza. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Ufficio tecnico di Spilimbergo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A..



## 8.2 Valutazione corpi:

**A-Abitazione con deposito. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale piano terra	68,70	€ 450,00	€ 30.915,00
Residenziale piano primo	85,30	€ 450,00	€ 38.385,00
Residenziale-soffitta	29,52	€ 450,00	€ 13.284,00
Deposito piano terra	29,88	€ 450,00	€ 13.446,00
Deposito piano primo	24,30	€ 450,00	€ 10.935,00
Terrazza	2,48	€ 450,00	€ 1.116,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.081,00
Valore corpo			€ 108.081,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.081,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.081,00

**B-Deposito e autorimessa.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito piano terra	61,56	€ 450,00	€ 27.702,00
Soppalco	8,62	€ 450,00	€ 3.879,00
Pollaio	12,66	€ 450,00	€ 5.697,00
Tettoia	1,98	€ 450,00	€ 891,00
Autorimessa	6,78	€ 450,00	€ 3.051,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.220,00
Valore corpo			€ 41.220,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 41.220,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 41.220,00

**C-Terreno agricolo. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	2.200,00	€ 5,00	€ 11.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.000,00
Valore corpo			€ 11.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.000,00



**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A-Abitazione con deposito	Abitazione di tipo economico [A3]	240,18	€ 108.081,00	€ 108.081,00
B-Deposito e autorimessa		91,60	€ 41.220,00	€ 41.220,00
C-Terreno agricolo		2.200,00	€ 11.000,00	€ 11.000,00

**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% ) € 24.045,15  
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 130.255,85

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out information]

