

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

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese soc. coop.**

contro:

N° Gen. Rep. **160/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-10-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**- Abitazione e Pertinenze-**

**Esperto alla stima:** Geom. Angelo Mirolo  
**Codice fiscale:** MRLNGL75P20I9040  
**Partita IVA:** 01590030936  
**Studio in:** Via di Mezzo 6 - 33097 Spilimbergo  
**Telefono:** 042750413  
**Fax:** 042750413  
**Email:** angelo.mirolo@gmail.com  
**Pec:** angelo.mirolo@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Pordenone (PN) - 33070

**Descrizione zona:** Lotto ubicato nella zona Est del Territorio Comunale a Nord della strada S.S. 14 "Pontebbana".

#### Lotto: 001 - Abitazione e Pertinenze

**Corpo:** Casa e Autorimessa

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

**Dati Catastali:**

- impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ;
- foglio 29, particella 343, subalterno 1, indirizzo Viale Aquileia, 27, piano S1-T, categoria A/7, classe 4, consistenza 10,5 Vani, superficie 260 mq, rendita € 2.006,44
- impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ;
- foglio 29, particella 343, subalterno 2, indirizzo Viale Aquileia, 27, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 70,24

**Corpo:** Deposito e Pertinenza scoperta

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

**Dati Catastali:**

- impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ;
- foglio 29, particella 432, indirizzo Viale Aquileia, 27, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 142 mq, superficie 158 mq, rendita € 403,35

**Corpo:** Terreni pertinenziali.

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:**

- impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ;
- foglio 29, particella 560, qualità REL ACQ ES, superficie catastale 285, impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ;
- foglio 29, particella 646, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 1910, reddito dominicale: € 23,67, reddito agrario: € 14,30
- impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ;
- foglio 29, particella 645, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 80, reddito dominicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,60

### 2. Possesso

**Bene:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Abitazione e Pertinenze

**Corpo:** Casa e Autorimessa

**Possesso:** Occupato da , a san Giorgio della Richinvelda (PN); senza alcun titolo.

**Corpo:** Deposito e Pertinenza scoperta

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ a san Giorgio della Richinvelda (PN); senza alcun titolo.

**Corpo:** Terreni pertinenziali.

**Possesso:** Occupato da \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ a san Giorgio della Richinvelda (PN); senza alcun titolo. Il Map.645 è ceduto in locazione alla ditta

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

**Bene:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Abitazione e Pertinenze

**Corpo:** Casa e Autorimessa

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

**Corpo:** Deposito e Pertinenza scoperta

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

**Corpo:** Terreni pertinenziali.

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Abitazione e Pertinenze (vedasi Certificazioni Notarili agli Atti);

### 5. Comproprietari

**Beni:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Abitazione e Pertinenze

**Corpo:** Casa e Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Deposito e Pertinenza scoperta

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Terreni pertinenziali.

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Abitazione e Pertinenze

**Corpo:** Casa e Autorimessa

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** Deposito e Pertinenza scoperta

**Misure Penali:** Non specificato

**Corpo:** Terreni pertinenziali.  
**Misure Penali:** Non specificato

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Abitazione e Pertinenze

**Corpo:** Casa e Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Deposito e Pertinenza scoperta

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Terreni pertinenziali.

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** - Pordenone (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - Abitazione e Pertinenze

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 266.275,20 arrotondato € 266.000,00

## Premessa

Il sottoscritto Geom. MIROLO Angelo,

, con studio in Spilimbergo in Via di Mezzo n. 6, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri di Pordenone al numero 1259, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, come da "Verbale di conferimento d'incarico" ricevuto dal Giudice Dott. Francesco Tonon allega alla presente la relazione e gli allegati esplicativi relativi ai beni pignorati.

**Il presente elaborato peritale si riferisce al Lotto di Vendita n.1.**

**Beni in Pordenone (PN)**  
Località/Frazione

**Lotto: 001 - Abitazione e Pertinenze**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

Vedasi note inerenti la conformità edilizia e catastale.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?**

Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Casa e Autorimessa.**

**Abitazione in villini [A7] sito in**

Note: Compreso locale Autorimessa Cat.C/6 Cl.3;

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di**

**- Pi na propri tà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ;  
foglio 29, particella 343, subalterno 1, indirizzo Viale Aquileia, 27, piano S1-T, categoria A/7,  
classe 4, consistenza 10,5 Vani, superficie 260 mq, rendita € 2.006,44

Derivante da: Atto di Donazione del 07/04/2005 notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone,  
Rep.99512;

Confini: Il Map.343 confina, da Nord in senso orario con Map.432, 580, pubblica via e  
Map.379,560 del Fg.29.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ;  
foglio 29, particella 343, subalterno 2, indirizzo Viale Aquileia, 27, piano S1, categoria C/6,  
classe 3, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 70,24

Derivante da: Atto di Donazione del 07/04/2005 notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone,  
Rep.99512;

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;  
note: Il Sub.2-Autorimessa risulta catastalmente conforme.

**Identificativo corpo: Deposito e Pertinenza scoperta.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Pi na propri tà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ;

foglio 29, particella 432, indirizzo Viale Aquileia, 27, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 142 mq, superficie 158 mq, rendita € 403,35

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico Compravendita del 22/11/2004 notaio Giorgio Bevilacqua di Pordenone, Rep.99155;

Confini: Il Map.432 confina, da Nord in senso orario con Map.560, 580, 343 del Fg.29.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Il fabbricato risulta attualmente accatastato;

**Identificativo corpo: Terreni pertinenziali..**

**residenziale sito in**

Note: Terreni pertinenziali dell'unità residenziale.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Pi na propri tà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ;

foglio 29, particella 560, qualità REL ACQ ES, superficie catastale 285

Derivante da: Istrumento Atto Pubblico Compravendita del 29/09/2011 notaio Betteti Chiara di Pordenone, n.10010.1/2011;

Confini: Il Map.560 confina, da Nord in senso orario con Map.646, 1335, 580, 343, 559, 586 del Fg.29.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ;

foglio 29, particella 646, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 1910, reddito dominicale: € 23,67, reddito agrario: € 14,30

Derivante da: Frazionamento del 14/07/2014 prot. PN0066338;

Confini: Il Map.646 confina, da Nord in senso orario con Map.645, 638, 560, 586 del Fg.29.

Note: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili Fg.29 Part.407 sono stati inoltre variati i seguenti immobili Fg.29 part.645;

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: impresa , con Sede in Pordenone, c.f. ; ,  
 , foglio 29, particella 645, qualità SEMIN ARBOR, classe 1, superficie catastale 80, reddito do-  
 minicale: € 0,99, reddito agrario: € 0,60

Derivante da: Frazionamento del 14/07/2014 prot. PN0066338;

Confini: Il Map.645 confina, da Nord in senso orario con Map. 638, 646, 586 del Fg.29.

Note: Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili Fg.29 Part.407 sono stati inoltre variati i seguenti immobili Fg.29 part.646;

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Il compendio immobiliare che costituisce il lotto N.1 si trova lungo la S.S. 14 "Pontebbana" in Viale Aquileia n. 27 a Pordenone. Attualmente è costituito da una unità residenziale con autorimessa, un fabbricato ad uso deposito e n. 3 terreni pertinenziali. La zona è di vocazione Commerciale e Agricola. L'intero lotto ricade all'interno della perimetrazione di Piano PAC B per nuovi insediamenti commerciali su area Greenfield-Zona H2 di Attrezzature Commerciali art.39 delle NTA. Il Comune ha un'estensione di 38,23 kmq, è abitato da circa 51.630 residenti. Il centro storico e amministrativo, raggiungibile per mezzo di viabilità locale, si trova a una distanza di circa 3 km.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste commerciali-agricole

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione dei Treni di Pordenone km 3;, Autostazione di Pordenone km 3;

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Casa e Autorimessa**

**Abitazione in villini [A7] sito in Pordenone (PN),**

**Occupato da** , a san Giorgio della Richinvelda (PN); senza alcun titolo.

Note: Vedasi Allegato n.4 - Certificazione Anagrafica

**Identificativo corpo: Deposito e Pertinenza scoperta**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pordenone (PN),**

**Occupato da** , a san Giorgio della Richinvelda (PN); senza alcun titolo.

Note: Vedasi Allegato n.4 - Certificazione Anagrafica;

**Identificativo corpo: Terreni pertinenziali.**

**residenziale sito in Pordenone (PN),**

**Occupato da** , a san Giorgio della Richinvelda (PN); senza alcun titolo.

Note: Sul map.645 è stata installata, con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, una infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche. Data scadenza contratto 30/11/2023 con tacito rinnovo per un periodo di anni 6. Canone annuo € 8.000,00+IVA in quattro rate trimestrali di € 2.000,00+IVA.

Vedasi Allegato n.7 - Contratto Vodafone. Vedasi Allegato n.4 - Certificazione Anagrafica;

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedasi Certificazioni Notarili agli atti e Allegato n.3 Ispezioni Ipotecarie con aggiornamento - Elenco Sintetico Formalità;

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

**Spese di gestione condominiale:** No

**Identificativo corpo:** Casa e Autorimessa  
sito in Pordenone (PN),

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Limitata "accessibilità" e possibilità di "adattabilità" dei locali per l'utilizzo da parte di soggetti diversamente abili;

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non è stato possibile predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto, in difformità dalla vigente normativa, non è presente il libretto di impianto, documento indispensabile per il deposito del certificato al Catasto Energetico.

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

**Identificativo corpo:** Deposito e Pertinenza scoperta  
sito in Pordenone (PN),

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non previsto.

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

**Avvertenze ulteriori:** Fabbricato da demolire.

**Identificativo corpo:** Terreni pertinenziali.  
residenziale sito in Pordenone (PN),

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non previsto.

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

**Avvertenze ulteriori:** Si ritiene opportuno, essendo stati i terreni nel tempo utilizzati da imprese edili per il deposito di materiali e la manutenzione di macchine operatrici, effettuare una verifica della presenza di eventuali sostanze o materiali inquinanti con opportune analisi del sottosuolo.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** - , c.f. ; proprietario/i ante ventennio al 07/04/2005 .

**Titolare/Proprietario:** -Impresa , c.f. ; dal 07/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 07/04/2005, ai nn. 99512; trascritto a Pordenone, in data 04/05/2005, ai nn.

7444/4812.

Note:

-Atto di Donazione da potere di \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ ;  
-Si specifica che il Map.431, di culi all'atto di donazione, è stato soppresso con Variazione del 20/02/2012 prot. PN0032594;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa e Autorimessa

**Titolare/Proprietario:** - \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ ; **proprietario/i ante ventennio al 22/11/2004 .**

**Titolare/Proprietario:** -Impresa \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ ; dal 22/11/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 22/11/2004, ai nn. 99155/21797; trascritto a Pordenone, in data 03/12/2004, ai nn. 19719/13022.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito e Pertinenza scoperta

**Titolare/Proprietario:** -Impresa \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ ; dal 13/04/1984 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gerardi-Pordenone, in data 13/04/1984, ai nn. 69828; trascritto a Pordenone, in data 11/05/0084, ai nn. 5084/4260.

Note: Inerente il Map.645 e 646, ex Map.407.

**Titolare/Proprietario:** -Impresa \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ ; dal 29/09/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Betteti - Pordenone, in data 29/09/2011, ai nn. 660/604; trascritto a Pordenone, in data 05/10/2011, ai nn. 14504/10010.

Note: Inerente il Map.560.

Dal 13-02-2008 al 29-09-2011 proprietà Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, c.f.80014930327, Decreto del 13-02-2008 prot.n.PN0134120; Dal 30-06-2004 al 13-02-2008 proprietà Demanio Pubblico dello Stato, c.f. 80193210582; Dal 25-05-2001 al 30-06-2004 proprietà Regione Autonoma Friuli Venezia, demanio idrico Trieste, c.f. 80014930327; Il Map.560 è stato originato dal Map.521 in data 06-02-1999.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni pertinenziali.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione in villini [A7]** sito in

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Un fabbricato uso abitazione civile di n.1 piani.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/09/1966 al n. di prot. 23809

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1968 al n. di prot. 34515/67

NOTE: Variante prot.n.34515 del 13/10/1967.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa e Autorimessa

**Abitazione in villini [A7]** sito in

Numero pratica: 926

Intestazione: Impresa

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione di veranda esterna, modifiche e cambio d'uso locali interni.

Rilascio in data 14/07/1999 al n. di prot. 28800

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa e Autorimessa

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

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie Temporanee

Per lavori: Costruzione di Tettoia uso cantiere per il periodo di mesi sei.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/02/1969 al n. di prot. 17503/68

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito e Pertinenza scoperta

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Volumetria Urbanistica in assenza di titolo-Intervento di Ristrutturazione Edilizia.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi art.50 della L.R. 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: In fase di sopralluogo è stata riscontrata una difformità edilizia rispetto ai titoli abilitativi. Al piano terra, in una porzione sotto copertura è stato ricavato un volume destinato a veranda e servizio W.C. ( Foto n.14) per complessivi mq 39,60 come evidenziato in colore rosso su tavola grafica in Allegato n.9 Elaborati Grafici. L'abuso edilizio risale presumibilmente agli anni '90.

Prestazioni professionista e oblazioni: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa e Autorimessa

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Volumetria Urbanistica di carattere temporaneo.

Regolarizzabili mediante: Non regolarizzabile.

Descrizione delle opere da sanare: Struttura non compatibile con gli indici e destinazioni previste dal Piano Urbanistico. Dovrà essere prevista la demolizione e ripristino dei luoghi.

Oneri stimati per la demolizione e smaltimento.: € 14.000,00

Oneri Totali: **€ 14.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Fabbricato per il quale dovrà essere prevista la demolizione.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito e Pertinenza scoperta

Le infrastrutture tecnologiche temporanee sono state installate sul Map.645 previo ottenimento dei relativi titoli edilizi in capo alla conduttrice.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni pertinenziali.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.12 del 26.04.2021
Zona omogenea:	PAC B-Aree Commerciali di Espansione Assoggettate a Piano Attuativo;
Norme tecniche di attuazione:	Zona H2 di Attrezzature Commerciali art.39 delle NTA;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ut di zona 0,30 Ut perequativo 0,10
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	15 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Secondo specifici indici di piano.
Altro:	Il Map.343 è interessato dalla Fascia di Rispetto dei Tracciati Stradali e Ferroviari.

### Note sulla conformità:

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si specifica che il Piano Urbanistico Pac B è stato esclusivamente delimitato, pertanto dovrà aver luogo la progettazione attuativa prima di dar corso agli interventi urbanistico-edilizi. Il Map.343 è interessato dalla fascia di rispetto dei tracciati stradali e ferroviari.**

**Note generali sulla conformità: Vedasi Allegato n.10 - Documentazione Urbanistica -PAC B e Allegato n.6 Certificato di Destinazione Urbanistica;**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa e Autorimessa

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.12 del 26.04.2021
Zona omogenea:	PAC B-Aree Commerciali di Espansione Assoggettate a Piano Attuativo;
Norme tecniche di attuazione:	Zona H2 di Attrezzature Commerciali art.39

	delle NTA;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ut di zona 0,30 Ut perequativo 0,10
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	15 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Secondo specifici indici di piano.

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si specifica che il Piano Urbanistico Pac B è stato esclusivamente delimitato, pertanto dovrà aver luogo la progettazione attuativa prima di dar corso agli interventi urbanistico-edilizi.**

**Note generali sulla conformità: Vedasi Allegato n.10 - Documentazione Urbanistica -PAC B e Allegato n.6 Certificato di Destinazione Urbanistica;**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito e Pertinenza scoperta**

**Terreni Pertinenziali**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n.12 del 26.04.2021
Zona omogenea:	PAC B-Aree Commerciali di Espansione Assoggettate a Piano Attuativo;
Norme tecniche di attuazione:	Zona H2 di Attrezzature Commerciali art.39 delle NTA;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Ut di zona 0,30 Ut perequativo 0,10
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	15 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Secondo specifici indici di piano.

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si specifica che il Piano Urbanistico Pac B è stato esclusivamente delimitato, pertanto dovrà aver luogo la progettazione**

**attuativa prima di dar corso agli interventi urbanistico-edilizi.**

**Note generali sulla conformità: Vedasi Allegato n.10 - Documentazione Urbanistica -PAC B e Allegato n.6 Certificato di Destinazione Urbanistica;**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Terreni pertinenziali.**

**Si specifica, in riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica del 08 febbraio 2021 di cui all'Allegato n.6 che sono state apportate, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del giorno 26 aprile 2021, ove è stata approvata variante n. 18 al PRGC "Variante Generale per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di Conformazione al Piano Paesaggistico Regionale - PPR", alcune modifiche riguardanti gli strumenti urbanistici adottati.**

**Si riportano integralmente ad aggiornamento e rettifica gli articoli interessati:**

**F. 29, mapp. nn. 343, 432, 560, 645 e 646:**

**"AREE COMMERCIALI DI ESPANSIONE ASSOGGETTATE A PIANO ATTUATIVO – PAC B", i mappali sono compresi all'interno del "PERIMETRO AMBITO PARCO COMMERCIALE" e della "FASCIA VERDE DI PROTEZIONE DAGLI INQUINANTI", il mappale n. 343 è interessato dalla "FASCIA DI RISPETTO DEI TRACCIATI STRADALI E FERROVIARI".**

**Art.39 Zona H2 - Zona per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale - ambito "Parco Commerciale"**

...omissis...

g) In tali zone qualora le aree ed opere necessarie per il soddisfacimento degli standard pubblici per parcheggi di relazione e nucleo elementare di verde non risultino idonee, per dimensione o funzionalità, all'utilizzo e alla gestione pubblica, l'Amministrazione Comunale potrà proporre che le stesse rimangano interamente di proprietà privata e comunque al servizio anche esclusivo degli insediamenti previsti dal PAC. Le aree ed opere non cedute dovranno essere monetizzate. In tale caso il soggetto attuatore non potrà ricorrere allo scomputo del contributo di costruzione che dovrà invece essere corrisposto nelle forme e con le modalità previste dal comune nella fase di rilascio dei successivi titoli abilitativi edilizi.

...omissis...

**Art.71 Fascia verde di protezione dagli inquinanti**

1. Sulla base dello "Studio dell'inquinamento della SS.13 Pontebbana e di ulteriori viabilità di 1° livello finalizzato all'individuazione di aree idonee alla collocazione di fasce verdi di protezione" allegato alla Variante generale al PRGC, con riferimento alle aree di maggior concentrazione degli inquinanti in atmosfera, in particolare polveri sottili, si sono individuate aree a diversa priorità di intervento per la piantumazione del verde di protezione.

Lungo il tracciato della Pontebbana e di ulteriori viabilità di primo livello individuate nella tav.7 dello studio sopra richiamato e, nel dettaglio, nelle tavole 7a, 7b, e 7c e 7d allegate, in considerazione della maggiore esposizione agli inquinanti traffico-correlati dei recettori che si trovano a una distanza fino a 250 metri dagli assi stradali, si sono individuate le aree da destinare in via prioritaria alla realizzazione della fascia verde, denominata anche fascia verde "di protezione" della salute umana.

La finalità della presente norma è la realizzazione di una fascia verde di protezione lungo tutta la viabilità analizzata che possa rispondere sia alla funzione di protezione della salute umana dei cittadini esposti, sia contribuire alla realizzazione della rete ecologica locale (denominata REL).

La realizzazione delle fasce di cui sopra, con il conseguente incremento del verde, permetterà altresì di svolgere una funzione di adattamento ai cambiamenti climatici, in virtù del risparmio energetico derivante dagli effetti dell'ombreggiamento nel periodo estivo, del miglior drenaggio delle acque di dilavamento, nonché della riqualificazione del territorio grazie al miglioramento estetico paesaggistico delle aree degradate presenti lungo le infrastrutture analizzate.

Per quanto suddetto, tutti gli interventi di predisposizione di Piani Attuativi, ovvero di interventi soggetti a Permesso di Costruire o a Segnalazione Certificata di Inizio attività alternativa al Permesso di Costruire, per nuova costruzione,

ampliamento e ristrutturazione, in lotti anche parzialmente ricadenti all'interno della fascia analizzata, a prescindere dal grado di priorità in cui ricadono, dovranno contribuire alla realizzazione della fascia verde di mitigazione/protezione.

## 2. Interventi ricadenti nelle aree a priorità più alta (media e alta)

a) Nelle aree a più alta priorità (media e alta) è prescritta la valorizzazione della vegetazione arborea e arbustiva esistente, anche con interventi di sostituzione secondo le modalità di intervento indicate nell'Abaco sulla base del progetto di un tecnico abilitato iscritto all'albo dei dottori forestali e dottori agronomi o di dottori naturalisti.

Nel caso di interventi di cui al comma 1 ricadenti in aree a media e alta priorità, devono essere realizzate delle fasce verdi di protezione in grado di attenuare l'esposizione della popolazione più esposta agli inquinanti traffico-correlati, in particolare delle polveri sottili.

Tali fasce di protezione devono essere posizionate in modo da proteggere gli edifici rispetto all'infrastruttura inquinante, secondo le modalità di intervento indicate nell'Abaco allegato, in relazione alla disponibilità di spazio e al caso specifico.

b) Al fine di potenziare la riduzione degli inquinanti gli interventi di finitura esterni devono utilizzare pitture anti smog come indicato al punto 4) dell'Abaco.

## 3. Interventi ricadenti nelle aree a priorità più bassa (bassa - molto bassa)

a) Nel caso di interventi di cui al comma 1 ricadenti in aree a più bassa priorità, si deve comunque realizzare la fascia verde di protezione anche al fine della costituzione della REL. La realizzazione di tale fascia deve seguire quanto indicato nell'Abaco in relazione allo spazio disponibile e al caso specifico preferendo, ove possibile, uno sviluppo della fascia verde funzionale alla protezione di aree limitrofe a più alta priorità.

b) Al fine di potenziare la riduzione degli inquinanti gli interventi di finitura esterni devono utilizzare pitture anti smog come indicato al punto 4) dell'Abaco.

## 4. Realizzazione fascia di protezione e interventi riportati nell'Abaco

a) In generale, la fascia verde tra gli edifici da proteggere e la infrastruttura stradale inquinante deve essere realizzata sulla base di quanto riportato al punto 1) e al punto 2) dell'Abaco.

b) Si potranno effettuare soluzioni alternative rispetto a quanto riportato nell'Abaco in merito alla scelta delle specie e alla modalità di impianto, motivando la non applicabilità di quanto previsto al precedente comma a) e comunque sempre finalizzando le suddette soluzioni principalmente alla protezione della salute umana.

c) Il progetto di realizzazione delle fasce verdi di protezione (o delle soluzioni alternative) non può prescindere da una specifica progettazione, a firma di un tecnico competente appartenente all'Ordine dei dottori agronomi e dei dottori forestali o di dottori naturalisti, in merito alla scelta delle specie e alla modalità di impianto, per cui ogni situazione deve essere valutata nel dettaglio.

Nel caso in cui manchino o non siano sufficienti le condizioni per la realizzazione di una fascia arborea e arbustiva come indicato nei punti 1) e 2) dell'Abaco, il progetto dovrà contenere anche il computo delle opere a verde non realizzate. Tale computo è finalizzato

a determinare l'onere di compensazione ambientale da corrispondere all'amministrazione comunale (riferimento al comma 5 lettera c)).

L'onere dovrà essere calcolato partendo dal computo complessivo delle opere per la realizzazione di una fascia arborea e arbustiva di larghezza non inferiore a 10 metri per tutta la lunghezza massima indicata (onere calcolato con la realizzazione del 100% degli interventi prescritti dall'Abaco) e calcolando, in proporzione, la quota parte non realizzata. Tale quota parte (importo economico corrispondente alla percentuale non realizzata) sarà l'onere di compensazione da monetizzare.

5. Alternative applicabili a causa della mancanza delle condizioni indicate nell'Abaco Nel caso in cui non ci siano le condizioni per realizzare la fascia verde di protezione e/o quanto previsto nell'Abaco, si possono prevedere le seguenti alternative:

a) Realizzazione della parete verde a protezione degli edifici più esposti, secondo la tipologia di intervento indicata al punto 3) dell'Abaco.

b) Realizzazione di una fascia verde nello spazio massimo a disposizione, in relazione anche allo sviluppo della REL. La quota parte non realizzata per mancanza di spazio e/o condizioni (per arrivare all'ampiezza minima di 10 metri) può

essere realizzata in altra area di proprietà comunale, preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale stessa, preferendo aree a alta e media priorità.

c) Corresponsione all'Amministrazione Comunale di un onere di compensazione ambientale pari al costo da computo delle opere a verde non realizzate, calcolato come indicato al comma 4 lettera c). Tale onere deve essere comunque utilizzato dalla stessa Amministrazione esclusivamente per la realizzazione di fasce verdi di protezione con interventi indicati nell'Abaco, preferibilmente in aree comunali di alta e media priorità. Nel caso di interventi su unità immobiliari facenti parte di complessi edilizi, l'onere di compensazione ambientale, a carico dell'unità immobiliare oggetto di intervento, dovrà essere calcolato sulla base dello schema grafico tipologico e delle indicazioni tecniche su una fascia tipo di 10 metri come descritta al punto 1) dell'Abaco, e rapportata alla percentuale di nuovo Volume Urbanistico realizzato rispetto al totale. Nel caso di interventi che non prevedono incremento volumetrico, l'onere di compensazione ambientale deve essere calcolato sull'aumento di Superficie Utile.

d) Nel caso in cui non siano disponibili aree comunali idonee allo scopo all'interno della fascia infrastrutturale analizzata, l'Amministrazione Comunale può individuare altra area idonea nel territorio Comunale con la finalità della protezione della salute umana preferendo, in generale, i recettori più sensibili quali scuole, asili, ospedali e case di cura oppure aree più densamente abitate prossime a infrastrutture a traffico sostenuto.

#### Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Casa e Autorimessa**

Il lotto di che trattasi è ubicato a Pordenone in Viale Aquileia n.27 ed è composto da unità a destinazione d'uso residenziale con annessa autorimessa, da un corpo ad uso magazzino (da demolire) e da scoperto di proprietà interamente recintato. La proprietà è inserita all'interno di una zona a vocazione commerciale e confina con il C.C. Meduna, con il complesso commerciale ex Oviessa e con la S.S. 13 "Pontebbana" dalla quale si accede. La zona, grazie alla presenza di diverse attività commerciali risulta essere ben servita e collegata alle principali reti stradali ed autostradali. Il centro di Pordenone, principale città del Friuli occidentale, dista 3 km circa.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Pi na propri tà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.280,79**

E' posto al piano: Seminterrato-Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1966

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

Il bene costituente il lotto 1 è censito al foglio 29 mappali 343 – 432 – 645 – 646 – 560.

Il mappale 343 è caratterizzato da unità immobiliare ad uso abitativo con annessa autorimessa e scoperto di

pertinenza al quale si accede a mezzo accesso carraio direttamente dalla via pubblica.(foto.1-2) All'interno della stessa proprietà, interamente recintata, ricade il mappale 432, sul quale insiste corpo di fabbrica adibito a magazzino (foto 3), il mappale 645 ove insiste antenna telefonica in concessione a Vodafone (foto 5), ed i mappali 646 e 560 ineditati (foto 6). Si precisa che il corpo di fabbrica adibito a magazzino è stato edificato in forza ad autorizzazione in precario, urbanisticamente "non Sanabile" e pertanto lo stesso è da demolirsi. L'abitazione è sviluppata su due piani fuori terra (foto 4) con terrapieno sul fronte strada (foto 7). Al piano primo si sviluppa la residenza composta da due camere (foto 9 – 10), un bagno (foto 8) una cucina (foto 11) ed un locale ad uso soggiorno (foto 13). Esternamente il progetto originario prevedeva una terrazza la quale è stata parzialmente chiusa per il ricavo di una veranda ed un wc (foto 14). Si precisa che la chiusura parziale del terrazzo, costituente volumetria aggiuntiva, veniva realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio; l'abuso edilizio è urbanisticamente "sanabile". Dal piano primo si accede a mezzo scala interna a chiocciola (foto 15) al piano terra, accessibile anche direttamente dall'esterno. Qui si trovano locali ad uso accessorio quali cantina (foto 20) una stanza attualmente adibita a cucina (foto 18), un bagno (foto 19) e l'autorimessa (foto 21). Al piano terra si trova anche un vano che veniva utilizzato quale ufficio (foto 16). L'edificio, realizzato a fine anni '60, ha struttura costituita da fondazioni in calcestruzzo armato, muri in calcestruzzo armato al piano terra e struttura a telaio composta di pilastri e travi anch'essi in calcestruzzo armato al piano primo. I solaio sono di tipo misto in laterizio e calcestruzzo. Il solaio di copertura, anch'esso in latero-cemento ha manto in tegole di cemento e lattonerie in lamiera. I muri perimetrali e interni risultano intonacati al civile e tinteggiati. Internamente le pavimentazioni si presentano di diversi formati, realizzati con materiali di pregio per l'epoca e nelle camere si trova parquet di legno posato a spina di pesce. I serramenti sono in legno, con sistema oscurante del tipo a persiana avvolgibile. Il riscaldamento, alimentato da caldaia a gas, ha terminali di emissione del tipo a radiatori posati entro nicchia sotto i serramenti. Si precisa che l'impianto risulta essere sprovvisto di libretto e non in regola con le attività manutentive obbligatorie per legge.

### Caratteristiche descrittive:

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare**  
conformità: **da collaudare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, seguendo poi la determinazione della superficie ragguagliata, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), tutte le superfici calpestabili per intero. L'area esterna, individuata dal Map.343, essendo notevolmente eccedente la stretta pertinenzialità è stata stimata attribuendo direttamente un valore unitario di € 30,00/mq;

La superficie è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e servizi al piano terra computata nella misura del 100%;
- della superficie della terrazza al piano terra computata nella misura del 50%;
- della superficie dei vani principali e servizi al piano semi interrato computata nella misura del 60%;

- d) della superficie destinata a veranda al piano seminterrato nella misura del 50%;  
 e) della superficie dell'autorimessa nella misura del 50%;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali principali Piano Terra	sup lorda di pavimento	1,00	164,60	€ 600,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	8,75	€ 600,00
Locali piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	0,60	53,34	€ 600,00
Veranda piano Seminter- rato	sup lorda di pavimento	0,50	3,92	€ 600,00
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	6,98	€ 600,00
Pertinenza scoperta	sup reale lorda	1,00	2.988,00	€ 30,00

**3.225,59**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2021

Zona: D1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville-Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1000.00

Valore di mercato max (€/mq): 1400.00

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **Deposito e Pertinenza scoperta**

Il fabbricato è costituito da un fondo di mq 1.830 sul quale è stata edificata una struttura in carpenteria metallica di forma regolare (dim. 12,30x12,30 m), oltre che da due tettoie esterne, destinata a suo tempo quale deposito impresa di costruzioni.

I tamponamenti perimetrali e la copertura sono stati realizzati con lamiera grecata.

La pavimentazione è costituita da battuto in CLS.

La costruzione è stata realizzata nel 1968, per uso temporaneo di mesi 6, con titolo edilizio in precario.

Il fondo è quasi totalmente asfaltato.

Vedasi Foto n.3,22,23,24.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Pi na propri tà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.830,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,00

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

### Caratteristiche descrittive:

#### Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare**  
conformità: **da collaudare**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I criteri adottati per la determinazione del valore di mercato della singola unità sono stati: stima area scoperta di mq.1830 (considerando un valore unitario di € 30,00/mq) e successiva decurtazione degli oneri previsti per la demolizione del fabbricato e ripristino dei luoghi (compreso pratica catastale) pari ad € 14.500,00.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Pertinenza scoperta	sup reale lorda	1,00	1.830,00	€ 30,00
			<b>1.830,00</b>	

Descrizione: **Terreni pertinentziali.**

I terreni di fatto costituiscono un unico corpo destinato a pertinenza scoperta posto a nord dell'unità residenziale.

Il map. 560 è costituito da un relitto ex canale consortile.

I terreni risultano ineditati, presentano alcune parti asfaltate ammalorate e arbusti spontanei.

Sul map.645 è stata installata, con contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, una infrastruttura per impianti di comunicazioni elettroniche.

Vedasi foto n. 5,6.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Pi na propri tà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.275,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente argillosa

Sistemazioni agrarie no

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il map.560 ha una superficie di 285 mq, il map.645 80 mq, il map.646 1910 mq.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione del valore di mercato è stata effettuata moltiplicando la superficie dei singoli beni considerando un valore unitario di € 30,00/mq.; Nella determinazione del valore del Map.645 non è stata tenuta in considerazione la rendita derivante dalla locazione alla ditta Vodafone Italia s.p.a..

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Map.560	sup reale lorda	1,00	285,00	€ 30,00
Map.645	sup reale lorda	1,00	80,00	€ 30,00
Map.646	sup reale lorda	1,00	1.910,00	€ 30,00
			<b>2.275,00</b>	

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

La valutazione per la determinazione del valore di mercato viene effettuata con stima del tipo "sintetica comparativa", adottando come parametro il metro quadro ragguagliato e confrontando i dati derivanti dal mercato immobiliare di beni simili nella zona.

Essendo il lotto costituito da fabbricati e terreni pertinenziali si è proceduto calcolando la superficie commerciale dei fabbricati, determinando la relativa superficie ragguagliata attribuendo un valore unitario, mentre i terreni sono stati stimati adottando un valore unitario di € 30,00/mq moltiplicato per l'effettiva superficie.

Al valore ottenuto sono state poi dedotti gli oneri riguardanti la regolarizzazione edilizia, catastale e costi di ripristino per abusi edilizi "non sanabili".

Il valore, tenuto conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche è da considerarsi "a corpo", comprensivo di tutti gli immobili costituenti unico lotto.

Nello specifico si è tenuto in considerazione la destinazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare attuale, l'ubicazione del complesso immobiliare e la viabilità della zona.

Le condizioni intrinseche considerate per i fabbricati sono: modalità costruttive, stato conservativo e interventi di completamento, qualità delle finiture, dotazione impiantistica, caratteristiche posizionali e di affaccio, qualità distributiva e funzionalità degli ambienti.

I criteri adottati per la determinazione della superficie commerciale, seguendo poi la determinazione della superficie ragguagliata, secondo le indicazioni del DPR 138/98, sono stati: muri interni e quelli perimetrali esterni computati per intero (in quanto di spessore inferiore a cm 50), tutte le superfici calpestabili per intero.

L'area esterna, individuata dal Map.343, di circa mq 2.988, essendo notevolmente eccedente la stretta pertinenzialità, è stata stimata attribuendo direttamente un valore unitario di € 30,00/mq;

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al I° semestre 2021.

Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Borsini Immobiliari.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fabbricato € 600,00/mq

Terreni Pertinenziali € 30,00/mq;

Altre fonti di informazione: Indagini di mercato sul territorio presso professionisti del settore immobiliare.

## **8.2 Valutazione corpi:**

**Casa e Autorimessa. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 232.194,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali Piano Terra	164,60	€ 600,00	€ 98.760,00
Terrazza	8,75	€ 600,00	€ 5.250,00
Locali piano Seminter- rato	53,34	€ 600,00	€ 32.004,00
Veranda piano Seminterrato	3,92	€ 600,00	€ 2.352,00
Garage	6,98	€ 600,00	€ 4.188,00
Pertinenza scoperta	2.988,00	€ 30,00	€ 89.640,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 232.194,00
Valore corpo			€ 232.194,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 232.194,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 232.194,00

**Deposito e Pertinenza scoperta. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pertinenza scoperta	1.830,00	€ 30,00	€ 54.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.900,00
Valore corpo			€ 54.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.900,00

**Terreni pertinenziali**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Map.560	285,00	€ 30,00	€ 8.550,00
Map.645	80,00	€ 30,00	€ 2.400,00
Map.646	1.910,00	€ 30,00	€ 57.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 68.250,00
Valore corpo	€ 68.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 68.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 68.250,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa e Auto-rimessa	Abitazione in vil- lini [A7]	3.225,59	€ 232.194,00	€ 232.194,00
Deposito e Per- tinenza scoperta	Magazzini e locali di deposito [C2]	1.830,00	€ 54.900,00	€ 54.900,00
Terreni pertinen- ziali.	residenziale	2.275,00	€ 68.250,00	€ 68.250,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 71.068,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, demolizioni:	€ 18.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 266.275,20
---	--------------

**Allegati**

All.1 : Documentazione Catastale;

All.2 : Atti di Provenienza;

All.3 : Ispezioni Ipotecarie;

All.4 : Certificazione Anagrafica;

All.5 : Doc. Edilizia;

All.6 : Certificato Destinazione Urbanistica;

All.7 : Contratto Locazione Vodafone Italia;

All.8 : Doc. fotografica;

All.9 : Elaborati Grafici;

All.10: Doc. Urbanistica-PAC B.

Data generazione:

30-10-2021

L'Esperto alla stima  
**Geom. Angelo Mirolo**