

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **115/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023 ore 14:45

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO:**  
**Immobile in Comune di Pordenone –**  
**Appartamento al quarto piano e Sof-**  
**fitta al settimo piano**

**Esperto alla stima:** Geom. FABBRO Luca  
**Codice fiscale:** FBBLCU81S12G888K  
**Partita IVA:** 01516590930  
**Studio in:** Via Roma, n. 8/2  
33087 - Pasiano di Pordenone (PN)  
**Telefono:** 339/3054017  
**E-mail:** geom.lucafabbro@gmail.com  
**Pec:** luca.fabbro@geopec.it

**Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:**

Il sottoscritto Geom. FABBRO Luca,

, con studio

a Porcia (PN), in via Forniz, n. 8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto l'incarico di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

**Quesito:**

**Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:**

**1) VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;

**2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode -** l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (*nel caso di terreni*) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*);

**3) ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni*) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

**a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

**b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

**c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**4) PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento*);

**5) ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (*non di semplice convenzione di separazione dei beni*), di

acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

**6) DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

**7) ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (*analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario*) in base ai parametri di mercato (*l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone*);

**8) INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**9) INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**10) INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare*);

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

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

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

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

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

**16) DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (*l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del

pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;





Beni in **Pordenone (PN)**  
Frazione **Centrale**  
Viale Cossetti, n. 1

### LOTTO UNICO

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

N.B.: Si precisa che risulta effettuata una comparsa di costituzione ex art. 111 C.P.C. da parte della ditta FIRE S.p.A., quale procuratrice della ditta LUZZATTI POP NP Ls 2022 S.r.l..

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

**Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL 4°P. E SOFFITTA AL 7°P.**

**Abitazione di tipo civile (A/2)**

**Bene sito in Comune di Pordenone (PN), Viale Cossetti, n. 1**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED]  
Ulteriori informazioni sul debitore: Stato civile non disponibile (vedi e-mail Servizi Demografici del Comune di Pordenone)

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED]  
Ulteriori informazioni sul debitore: Stato civile non disponibile (vedi e-mail Servizi Demografici del Comune di Pordenone)

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

###### Intestazione:

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Comune di Pordenone (G888), Foglio n. 20, Particella n. 427, Subalterno n. 32, indirizzo Viale Cossetti, n. 1, piano 4-7, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 101 m<sup>2</sup>, Rendita € 865,07.

###### Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione questa antecedente al ventennio ove

l'unità immobiliare in oggetto veniva censita ed identificata nella consistenza così come risulta anche attualmente.

Confini:

La Particella n. 427, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a nord con la Particella n. 2114, ad est con la Particella n. 2889, a sud con Viale Cossetti ed a ovest con le Particelle n. 2044, 2115, 2730 e 2881.

Note sulla conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il corridoio d'ingresso (atrio) ed il soggiorno non sono divisi da una parete interna, questo diversamente da quanto indicato nella scheda catastale;
- Il soggiorno e la cucina sono direttamente accessibili tra loro mediante un serramento interno, questo diversamente da quanto indicato nella scheda catastale ove è riportato un muro divisorio lungo tutta la parete;
- L'altezza utile interna della soffitta al 7°P. è di 282 cm e non di 260 cm come indicato nella scheda catastale.

Per eventualmente sanare tali difformità, che comunque non comportano la variazione della rendita catastale, si rende necessaria la presentazione di una pratica catastale all'urbano con la scheda corretta, il cui costo di diritti e professionista viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 10%.

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

**Caratteristiche zona:** Centrale normale.

**Area urbanistica:** Mista.

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

**3. STATO DI POSSESSO:**

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

Note:

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dai sig.ri [REDACTED] mediante l'atto di compravendita di data 19/06/2009, atto questo con data antecedente al pignoramento di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

N.B.: Non risultano stipulati contratti d'affitto (vedi comunicazione Agenzia Entrate).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno (complessivamente pari a 1/1).

Atto di pignoramento di data 09/07/2022, Rep. n. 1482.

Pignoramento trascritto in data 26/07/2022, con Reg. Gen. n. 11391 e Reg. Part. n. 8453;

Pignoramento trascritto per l'importo di € 81.733,93 oltre agli ulteriori interessi maturandi e maturati.

N.B.:

Si precisa che il pignoramento è stato trascritto anche l'unità immobiliare identificata con il Subalterno n. 49, per la quale in seguito è stata fatta rinuncia all'esecuzione (vedi rinuncia parziale depositata in data 15/09/2022).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Cividale contro i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno (complessivamente pari a 1/1).

Atto di data 19/06/2009, Notaio Gerardi Gaspare, Rep. n. 53946/19984.

Ipoteca iscritta in data 17/07/2009, con Reg. Gen. n. 10336 e Reg. Part. n. 1892.

Importo ipoteca: € 201.250,00;

Importo capitale: € 115.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO AL 4°P. E 7°P.

N.B.: Alla data del 06/09/2023 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (vedi ispezione ipotecaria del 06/09/2023 allegata).

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

**Spese di gestione condominiale annue:** € 2.000,00.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Importo totale di € 11.169,00 di cui € 2.397,24 quale mero preventivo ed € 8.771,76 quale saldo esercizio precedente.

**Millesimi di proprietà:** 16,00/1006,50.

N.B.: Vedasi anche e-mail dell'amministratore di condominio.

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

Non risultano depositati Progetti e/o Relazioni in merito al superamento delle barriere architettoniche di cui alla Legge n. 13/89.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

**Avvertenze ulteriori:**

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione viene stimata in un unico lotto di vendita e non è divisibile.

Non risulta disponibile l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati (vedi e-mail Servizi Demografici del Comune di Pordenone).

Non risultano presenti i certificati di conformità degli impianti termo idraulici e/o elettrici.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietari:

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

Proprietari dal 19/06/2009 ad oggi (attuali proprietari), mediante l'atto di compravendita di data 16/09/2009, Notaio Gerardi Gaspare, Rep. n. 53945/19983, trascritto in data 15/07/2009 con Reg. Gen. n. 10201 e Reg. Part. n. 6751.

### Proprietari:

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2.

Proprietari dal 23/07/1998 (data antecedente al ventennio) fino al 19/06/2009, mediante l'atto di compravendita di data 23/07/1998, Notaio Jus Romano, Rep. n. 59809, trascritto in data 05/08/1998 con Reg. Gen. n. 10152 e Reg. Part. n. 7330.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Costruzione di un palazzo ad uso negozi, uffici e abitazione.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio del Nulla Osta n. 12536 in data 29/12/1957.

Abitabilità n. 21440 rilasciata in data 17/11/1958.

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Riqualficazione energetica.

Oggetto: Variante.

Notifica preliminare della CILA in data 23/11/2022.

NOTE: Trattasi della CILA SUPERBONUS con notifica preliminare di data 23//11/2022. Si precisa che alla data del sopralluogo 19/07/2023 non risultano iniziati i lavori in oggetto (vedi anche e-mail dell'amministratore di data 07/09/2023).

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile (A/2)****Note sulla conformità edilizia:**

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto rispetto al progetto approvato con il Nulla Osta n. 12536 di data 29/12/1957 sono state rilevate le seguenti difformità:

- Il corridoio d'ingresso (atrio) ed il soggiorno non sono divisi da una parete interna, questo diversamente da quanto indicato nell'elaborato di progetto;
- Il soggiorno e la cucina non sono divisi da una parete interna, in quanto direttamente accessibili tra loro mediante un serramento interno scorrevole, questo diversamente da quanto indicato nell'elaborato di progetto;

I costi delle sanatorie per sanare tali difformità (sanzione, diritti e compenso del professionista), vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 10%.

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile (A/2)**

Zona omogenea:	Zone Omogenee B - Bve - Residenziale con mantenimento della volumetria esistente
Norme tecniche di attuazione:	VARIANTE N. 21 Conseguente al Piano Comunale delle Alienazioni e Valorizzazioni, ai sensi del D.L. n. 112 del 25.06.2008 e s.m.i e modifiche puntuali alla zonizzazione e alle Norme Tecniche di Attuazione.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Rese esecutive con pubblicazione sul BUR n° 11 del 15.03.2023

**Note: Vedi anche estratto del P.R.G.C. e normative allegati.**

Descrizione: **APPARTAMENTO AL 4°P. E 7°P.**

Il giorno 19 luglio 2023 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza del [REDACTED] in qualità di custode e del sig. [REDACTED] quale esecutato.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio l'unità immobiliare principale al 4°P. e la relativa soffitta al 7°P., si effettuavano le varie verifiche delle unità stesse e del condominio e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Nello specifico trattasi di un appartamento sito al quarto piano oltre al relativo locale accessorio al settimo piano, in un maggior fabbricato quale il condominio "XX Settembre", ubicato all'angolo tra Piazzale XX Settembre e Viale Cossetti in Comune di Pordenone. Trattasi di una zona centrale (Piazzale XX Settembre) nel Comune in oggetto, che è anche capoluogo di provincia.

Il condominio XX Settembre è costituito da 8 piani fuori terra, dei quali i primi 7 piani per le unità principali (negozi, uffici, residenziali) e l'ultimo piano per i locali accessori.

Esternamente ai lati verso Piazzale XX Settembre e Viale Cossetti non vi sono recinzioni, da Viale Cossetti al civico n. 1 vi è l'atrio d'ingresso per il vano scale (con ascensore) che da accesso all'unità immobiliare principale al 4°P. ed alla relativa soffitta al 7°P., precisando che non vi sono garage e/o posti auto oggetto di esecuzione.

Per quanto riguarda il condominio XX Settembre, in base ai documenti edilizi acquisiti i lavori del fabbricato risultano effettuati negli anni 1957 e 1958 (vedi documentazione edilizia allegata).

Sempre dai documenti acquisiti, il fabbricato risulta realizzato con struttura in cemento armato e muri esterni in blocchi. Esternamente il fabbricato è rivestito con rivestimento graffiato.

Il manto di copertura dell'immobile è parzialmente a terrazza.

Non risulta allacciato alla fognatura.

Quanto all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, censita con il Subalterno n. 32, si descrive quanto segue.

L'appartamento è ubicato al quarto piano, è costituito da una zona giorno con ampio soggiorno e da una cucina, oltre ad una zona notte con il bagno e 2 camere da letto.

I pavimenti dei locali sono in legno, eccetto il bagno ed il terrazzo che hanno i pavimenti in gres.

I battiscopa sono in legno, eccetto parte della cucina, il bagno ed il terrazzo che non li hanno.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni eccetto parte della cucina ed il bagno che sono rivestiti in gres.

I soffitti dei locali sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

La porta d'ingresso dell'unità è in legno, i serramenti esterni quali le finestre sono in legno con vetro singolo, i davanzali in graniglia all'esterno ed in marmo liscio all'interno. Le tapparelle sono in PVC di colore chiaro.

Le porte interne sono in legno, alcune cieche ed altre con vetro.

I sanitari sono in gres.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 301 cm.

L'impianto di riscaldamento risulta essere centralizzato con caldaia condominiale alimentata a gas metano ed all'interno del bagno vi è un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

Invece, la soffitta al settimo piano è con pavimento in cemento, pareti tinteggiate, soffitto con travi in c.a. e soprastante tavole, tinteggiato.

La porta d'accesso della soffitta è in legno con inferriata e vi è una finestra con telaio in legno ma priva del vetro.

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Stato civile non disponibile (vedi e-mail Servizi Demografici del Comune di Pordenone)

**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Stato civile non disponibile (vedi e-mail Servizi Demografici del Comune di Pordenone)

Superficie complessiva di circa mq **110,05****Condizioni di vendita:****La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.**

Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, gas, acquedotto, fognatura, etc.) né alla messa in servizio degli stessi, per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Le decurtazioni al valore di stima tengono già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali principali al 4°P:	sup lorda di pavimento	1,00	98,05	€ 1.300,00
Terrazzo al 4°P.	sup lorda di pavimento	0,50	2,15	€ 1.300,00
Soffitta al 7°P.	sup lorda di pavimento	0,50	3,85	€ 1.300,00

**104,05**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

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

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.300,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda). Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza delle unità oggetto di pignoramento.

**Viene poi effettuata una detrazione del 10% per lo stato d'uso dell'immobile e per le difformità edilizie e catastali rilevate.**

**La detrazioni del 10% e del 15% tengono già conto di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti e non solo.**

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
Uffici del registro di Pordenone;  
Ufficio tecnico di Pordenone.

**8.2 Valutazione corpi:****APPARTAMENTO AL 4°P. E 7°P..**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 121.738,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali al 4°P:	98,05	€ 1.300,00	€ 127.465,00
Terrazzo al 4°P.	2,15	€ 1.300,00	€ 2.795,00
Soffitta al 7°P.	3,85	€ 1.300,00	€ 5.005,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 135.265,00
Riduzione del 10% per difformità e stato d'uso	€ -13.526,50
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>€ 121.738,50</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO AL 4°P. E 7°P.	Abitazione di tipo civile (A/2)	104,05	€ 121.738,50	€ 121.738,50

**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.

- € 18.260,78

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 103.400,00**  
(arrotondati)

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:  
03-09-2023 17:09:39

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Fabbro**

[Redacted text block]