

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

promossa da: AMCO - Asset Management Company Spa

N° Gen. Rep. 87/2022  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/04/2023 ore 15:15

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ROBERTA BOLZONI

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

Esperto alla stima Dott. Agr. Saverio Marini  
Codice fiscale MRNSVR71E11G224U  
Partita IVA: 01856040934  
Studio in: Via A. Manzoni 13 - 33085 Maniago  
Telefono: 0422400275  
Email: marinisaverio@gmail.com  
PEC: s.marini@epap.conafpec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: via Capitello n. 46 - Pozzo - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Descrizione zona: Si tratta di un piccolo comune posto nella media pianura friulana, ai confini con il Veneto. Pasiano di Pordenone conta quasi 8.000 abitanti, distribuiti prevalentemente sei agglomerati urbani oltre al capoluogo (che ospita la sede comunale), Anzanello, Cecchini, Rivarotta, Sant'Andrea, Pozzo e Visinale, oltre che su case sparse. Dal punto di vista idrografico l'area è compresa tra il corso dei fiumi Fiume e Livenza. Il contesto è quello agricolo, con presenza di alcuni insediamenti industriali, artigianali e commerciali, per gran parte collegati al "distretto del mobile". Il territorio confina con quello dei comuni di Azzano Decimo, Gorgo al Monticano, Mansuè, Meduna di Livenza, Porcia, Pordenone, Prata di Pordenone e Pravisdomini.

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3]

Dati Catastali:

proprietà 1/1, foglio 27, particella 353, subalterno 1, scheda catastale n. 1390 del 19-08-1972, indirizzo via Capitello n. 46, piano Terra, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale 136 mq, Totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita € 309,87.

Corpo: B - Area Urbana

Categoria: Area urbana [F/1]

Dati Catastali: pro-

prietà 1/2 in regime di separazione dei beni  
sezione

censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 27, particella 537, qualità F/1, superficie catastale 86 mq.

### 2. Possesso

Bene: via Capitello n. 46 - Pozzo - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Possesso: Libero

Corpo: B - Area Urbana

Possesso: Libero in quota

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

Bene: via Capitello n. 46 - Pozzo - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A - Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B - Area Urbana

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via Capitello n. 46 - Pozzo - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento  
Corpo: A - Appartamento  
Creditori Iscritti:  
Corpo: B - Area Urbana  
Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Capitello n. 46 - Pozzo - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento  
Corpo: A - Appartamento  
Comproprietari: Nessuno  
Corpo: B - Area Urbana  
Comproprietari: pro-  
prietario 1/2 in separazione dei beni.

6. Misure Penali

Beni: via Capitello n. 46 - Pozzo - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento  
Corpo: A - Appartamento  
Misure Penali: NO  
Corpo: B - Area Urbana  
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Capitello n. 46 - Pozzo - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento  
Corpo: A - Appartamento  
Continuità delle trascrizioni: SI  
Corpo: B - Area Urbana  
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Capitello n. 46 - Pozzo - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001 - Appartamento  
Prezzo da libero: € 41.000,00  
Prezzo da occupato: //

Beni in Pasiano Di Pordenone (PN)  
Frazione Pozzo  
via Capitello n. 46

### Lotto:001 - Appartamento

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 (Allegato n. 1 - 1l):

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A/3] sito in frazione: Pozzo, via Capitello n. 46

Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: proprietà

1/1, foglio 27, particella 353, subalterno 1, scheda catastale n.1390 del 19-08-1972, indirizzo via Capitello n. 46, piano Terra, comune Pasiano di Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie Totale 136 mq, Totale escluse aree scoperte 136 mq, rendita € 309,87.

Derivante da:

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30-06-1987: Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 27 - particella n. 353 - subalterno n. 1 - via Capitello - piano T.

Unità immobiliare dall'impianto al 01-01-1992: Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 27 - particella n. 353 - subalterno n. 1 - categoria A3 - classe 3 - consistenza 5,0 vani - rendita lire 575.

Unità immobiliare dal 01-01-1992: Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 27 - particella n. 353 - subalterno n. 1 - categoria A3 - classe 3 - consistenza 5,0 vani - rendita € 309,87 - £ 600.000.

Variazione del quadro tariffario dal 01-01-1992.

Unità immobiliare al 09-11-2015: Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 27 - particella n. 353 - subalterno n. 1 - superficie totale 136 mq - superficie totale incluse aree scoperte 136 mq. Superficie di impianto pubblicata il 09-11-2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19-08-1972 - prot. n. 000001390.

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30-06-1987 all'08-06-1984: proprietà 1/1.

Situazione degli intestati dal 08-06-1994 al 03-12-2003:

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni;

proprietà 1/2 in regime di co-

munione dei beni. Atto dell'08-06-1994 pubblico ufficiale notaio GERARDI - sede Pordenone - repertorio n. 3658 - compravendita voltura n. 4037.3/1994 in atti dal 18-11-1994.

Situazione degli intestati dal 03-12-2003 all'attualità:

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Atto del 03-12-

2003 pubblico ufficiale SPERANDEO Maria Luisa - sede Azzano Decimo Pordenone - repertorio n. 46037 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13321.1/2003 - Reparto P.I. di Pordenone in atti dal 10-12-2003.

Confini: appartamento posto al piano terra che confina con muri perimetrali da tutti e quattro i lati e con sovrastante appartamento particella n. 353 subalterno n. 2. Il lotto confina a NORD con particelle nn. 194 - 195 - 198; a EST con particella n. 572; a OVEST con particella n. 357 e via Capitello.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planimetriche.

Regularizzabili mediante: rilievo metrico, restituzione grafica e presentazione pratica

DOCFA a catasto, oltre a oneri di professionista, bolli, spese e diritti.

Descrizione delle opere da sanare: Sussiste discrasia tra lo stato di fatto e quanto graficamente riportato nella planimetria dell'immobile indicata come scheda n. XYZ/18, riguardante la distribuzione degli spazi interni ed il numero dei vani. Presentazione nuova planimetria dello stato di fatto. Il costo della prestazione tecnica dovuto per l'esecuzione del rilievo e della restituzione grafica viene considerato una sola volta ed esposto in termini economici al punto "oneri di regolarizzazione urbanistica".

Pratica catastale, comprensiva di onorari, spese, bolli e diritti: € 600,00.

Oneri Totali: € 600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: B - Area Urbana.

Area urbana F/1, contigua all'area scoperta dell'appartamento (subalterno n. 3), sito in frazione Pozzo di Pasiano di Pordenone (PN), via Capitello n. 46

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Regime Patrimo-

niale: Separazione dei beni.

Eventuali Comproprietari:

proprietario 1/2 in separazione dei beni. Il signor risulta altresì proprietario dell'appartamento al piano primo della palazzina, censito al catasto dei fabbricati al foglio 27 - particella 353 - subalterno 2.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: proprietà

1/2 in regime di separazione dei beni e

proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Pa-

siano di Pordenone, foglio 27, particella 537, qualità F/1, superficie catastale 86 mq.

Derivante da:

Catasto dei terreni - Comune di Pasiano - foglio 27 - particella 537 - Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1.

FRAZIONAMENTO del 19-03-1992 in atti dal 17-06-1992 (n. 185/1992) - Annotazione: geometria e qualità da confermare. Catasto dei terreni - Comune di Pasiano - foglio 27 - particella 537 - Ente urbano - superficie 86 mq.

Variazione del 28-06-2013: Pratica numero PN0074190 in atti dal 28-06-2013 - Bonifica identi-

ficativo catastale (n. 4222.1/2013) Catasto Fabbricati - Comune di Pasiano - foglio 27 - particella 537 - categoria F/1.

VARIAZIONE del 01-04-1992 in atto dal 28-04-1992.

FRAZIONAMENTO (n. 1553.1/1992) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26-02-2016 - Pratica n. PN0015805 in atti dal 26-02-2016 - VARIAZIONE di TOPONOMASTICA (n. 2626.1/2016).

Situazione degli intestati:

proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni. Atto del 03-12-2003 - pubblico ufficiale SPERANDEO Maria Luisa - sede Azzano Decimo (PN) - repertorio n. 45037 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 13321.2/2003 - reparto P.I. di Pordenone in atti dal 10-12-2003.

proprietà 1/2 in regi-

me di separazione dei beni. Atto del 13-01-2004 - pubblico ufficiale GARLATTI Vera - sede Sacile (PN) - repertorio n. 6895 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 715.2/2004 - reparto P.I. di Pordenone in atti dal 20-01-2004.

Confini: Il lotto confina a NORD con particella 353 (scoperto subalterno 3 - bene comune non censibile - Area scoperta e coperta pertinenziale); ad OVEST con via Capitello; a SUD con particelle 257 - 519.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

Si tratta di un immobile situato in zona agricola del comune di Pasiano di Pordenone, in frazione Pozzo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: distretto del mobile.

Servizi offerti dalla zona: impianti sportivi (sufficienti), supermercati, negozi e farmacie (sufficienti), bar, ristoranti e tavole calde (sufficienti), sanitari e servizi per il cittadino (sufficienti).

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: luogo di confluenza della Meduna con la Livenza.

Attrazioni storiche: ville venete Chiozza-Lupatton, Pordenone, Montereale-Saccoman, Crivazza, Querini, Caoello, Tiepolo e Gozzi.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A28 - Cimpello 12,0 km, Autostrada A4 - San Stino di Livenza 18,0 km, Stazione Ferroviaria Pordenone linea Venezia - Udine 15,0 km, Stazione Ferroviaria San Stino di Livenza linea Venezia - Portogruaro 18,0 km, Autobus locale 20 m.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A/3] sito in Pasiano Di Pordenone (PN), via Capitello n. 46

Libero

Note: Da quanto si evince dalla certificazione anagrafica, prodotta in data 30-11-2022 dal responsabile dell'area Servizi Demografici e Statistici del comune di Pasiano di Pordenone, il signor stato cancellato dalle liste dell'anagrafe comunale in data 10-02-2014 per "irreperibilità anagrafica". Altresì, si riporta che nei registri di stato civile del comune non risulta iscritto/trascritto nessun atto di matrimonio. Attualmente a Pasiano di Pordenone in via Capitello n. 46 non risulta risiedere alcuna persona (Allegato n. 2).

Sull'immobile esecutato non risultano in essere contratti di locazione registrati presso l'ufficio di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Direzione Territoriale

di Pordenone, così come indicato dalla risposta del 23-11-2022 all'istanza (Allegato n. 3).

Identificativo corpo: B - Area Urbana

Area urbana [F/1] sita in Pasiano Di Pordenone (PN), via Capitello n. 46

Libero in quota di 1/2.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 19-02-2023 (Allegato n. 4 - 4a) non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni a S. L. contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio SPERANDEO Maria Luisa in data 03-12-2003 ai nn. 46038/17268. Atto registrato a Pordenone in data 05-12-2003 ai nn. 1267/1T, Iscritto a Pordenone in data 10-12-2003 ai nn. 19910/4141. Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

Note: partecipa all'atto la signora,

come "parte debitrice". La presente formalità viene poi rettificata con la nota RG n. 7836 - RP n. 1620 del 12-05-2004, dove viene riportato che la signora interviene nell'atto come "parte debitrice non datrice di ipoteca".

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni a S. L. Contro in qualità di "parte debitrice non datrice di ipoteca", derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio SPERANDEO Maria Luisa in data 03-12-2003 ai nn. 46038/17268. Atto registrato a Pordenone in data 05-12-2003 ai nn. 1267/1T)scrittoa Pordenonen data 12-05-2004 ai nn. 7836/1620, importo ipoteca € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

Note: con la presente nota, collegata alla formalità di riferimento RG n. 19910 - RP n. 4141 del 10-12-2003, si precisa che era stata erroneamente indicata come "parte debitrice di ipoteca" la signora che invece interveniva nell'atto come "parte debitrice non datrice di ipoteca".

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro a rogito di Ufficiale giudiziario Pordenone in data 12-06-2022 ai nn. 1167 trascritto a Pordenone in data 06-07-2022 ai nn. 10177/7590.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 19-03-2023 (Allegato n. 5 - 5a) non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli sugli immobili, oltre a quelle di seguito indicate.

- Iscrizione di ipoteca (per la quota di 1/2):

Ipoteca volontaria annotata a favore di . per azioni S. L. contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio SPERANDEO Maria Luisa in data 03-12-2003 ai nn. 46038/17268. Atto registrato a Pordenone in data 05-12-2003 ai nn. 1267/1T, Iscritto a Pordenone in data 10-12-2003 ai nn. 19910/4141. Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

Note: partecipa all'atto la signora ,

come "parte debitrice". La presente formalità viene poi rettificata con la nota RG n. 7836 - RP n. 1620 del 12-05-2004, dove viene riportato che la signora interviene nell'atto come "parte debitrice non datrice di ipoteca".

- Iscrizione di ipoteca (per la quota di 1/2):

Ipoteca volontaria annotata a favore di . contro , derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio GARLATTI Vera in data 13-01-2004 ai nn. 6896/1592. Iscritto a Pordenone in data 20-01-2004 ai nn. 1013/204. Importo ipoteca: € 234.000,00; Importo capitale: € 117.000,00.

Note: partecipa all'atto anche il signor SINGH Padda Parmjit, nato in India il 05-03-1974, in qualità di "debitore non datore di ipoteca".

- Iscrizione di ipoteca (per la quota di 1/2):

Ipoteca volontaria annotata a favore di per azioni S. L. contro derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio SPERANDEO Maria Luisa in data 03-12-2003 ai nn. 46038/17268, Registrato a Pordenone in data 05-12-2003 ai nn. 1267/1T ed Iscritto a Pordenone in data 12-05-2004 ai nn. 7836/1620; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

Note: con la presente nota, collegata alla formalità di riferimento RG n. 19910 - RP n. 4141 del 10-12-2003, si precisa che era stata erroneamente indicata come "parte debitrice di ipoteca" la signora che invece interveniva nell'atto come "parte debitrice non datrice di ipoteca".

- Trascrizione pregiudizievole (per la quota di 1/2):

Pignoramento a favore di contro , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, a rogito di Ufficiale giudiziario Pordenone in data 12-06-2022 ai nn. 1167 trascritto a Pordenone in data 06-07-2022 ai nn. 10177/7590.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area Urbana

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

Spese di gestione condominiale:

Identificativi corpi: A - Appartamento e B - Area Urbana

siti in Pasiano Di Pordenone (PN), via Capitello n. 46

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: //.

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

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

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente. Non è stato possibile redigere nuova attestazione in quanto l'impianto termoidraulico è stato in parte smantellato (rimossa la caldaia a gas) e le utenze non risultano attive.

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Da quanto si evince dalla "Certificazione ai sensi degli artt. 40 - 40 della Legge 28-02-1985, 47 e succ. mod. ed int. - F.27, mappali 353 - 537" (prot. n. 023236/P del 23-12-2022) del 23-12-2022, redatto dal Responsabile dell'Area Sviluppo e Tutela del Territorio dott. Lorenzo GHIRALDO, sui beni identificati al catasto in comune di Pasiano di Pordenone al foglio n. 27 - particelle n. 353 - 537, non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85 (Allegato n. 6).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: - proprietà

1/2 in regime di comunione dei beni e

- proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni proprietari ante ventennio al 03-12-2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GERARDI Gaspare, in data 08-06-1994, ai nn. 3658; trascritto a Pordenone, in data 26-06-1994, ai nn. 6750/5079.

Proprietario: - proprietà 1/1

in regime di separazione dei beni dal 03-12-2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio SPERANDEO Maria Luisa, in data 03-12-2003, ai nn. 46037/17267; registrato a Pordenone, in data 09-12-2003, ai nn. 1297/1T; trascritto a Pordenone, in data 10-12-2003, ai nn. 19909/13321 (Allegato n. 7 - 7o).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Relativamente alla quota 1/2 della particella 537 al foglio 27 (soggetta ad esecuzione)

Proprietario: - proprietà

1/4 in regime di comunione dei beni; - SNS-

- proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni proprietari ante ventennio al 03-12-2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GERARDI Gaspare, in data 08-06-1994, ai nn. 3658; trascritto a Pordenone, in data 23-06-1994, ai RG n. 6750 e RP n. 5079.

Proprietario: - proprietà 1/2

in regime di separazione dei beni dal 03-12-2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio SPERANDEO Maria Luisa, in data 03-12-2003, al repertorio n. 46037 e raccolta n. 17267; registrato a Pordenone, in data 09-12-2003, ai nn. 1297/1T; trascritto a Pordenone, in data 10-12-2003, ai RG n. 19909 e RP n. 13321.

Relativamente alla quota 1/2 della particella 537 al foglio 27 (non eseguita)

Proprietario: -

proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni; -

- proprietaria 1/4 in comunione dei beni proprietari ante ventennio

al 28-07-2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GERARDI Gaspare, in data 08-06-1994, ai nn. 3658; trascritto a Pordenone, in data 23-06-1994, ai RG n. 6750 e RP n. 5079.

Proprietario: - proprie-

tà 1/2 bene personale dal 28-07-2003 al 13-01-2004. In forza di donazione accettata - a rogito di Notaio GARLATTI Vera, in data 28-07-2003, al repertorio n. 6303; trascritto a Pordenone, in data 14/08/2003, ai RG n. 13462 e RP n.8952.

Proprietario: -

proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni dal 13-01-2004 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio GARLATTI Vera, in data 13-01-2004, al repertorio n. 6895 e raccolta n. 1591; trascritto a Pordenone, in data 20-01-2004, ai RG n. 1012 e RP n. 715.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area Urbana

7. PRATICHE EDILIZIE: (Allegato n. 8 - 8m)

Abitazione di tipo economico [A/3] sito in frazione Pozzo, via Capitello n. 46

Numero pratica: 88

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di fabbricato urbano

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data // al n. di prot. //

Rilascio in data 16-08-1968 al n. di prot. 4926

Autorizzazione di abitabilità in data 15-06-1970 al n. di prot. 2890.

NOTE: L'abitabilità è stata rilasciata, visto il verbale del 15-05-1970 dell'ufficiale sanitario e del collaudo del 05-01-1970 dell'ingegnere collaudatore, in conformità al progetto approvato del 16-08-1968. Da quanto si evince dai relativi elaborati grafici autorizzati, l'immobile risulta difforme rispetto all'odierno stato di fatto. Tuttavia, il professionista collaudatore descrive le opere visionate evidenziando alcuni tratti architettonici compatibili con la forgia e le odierne caratteristiche dello stato di fatto. Nel testo il tecnico riferisce di piccole modifiche nella realizzazione rispetto alle opere di progetto.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Abitazione di tipo economico [A/3] sito in frazione Pozzo, via Capitello n. 46

Numero pratica: 026/94 del 08-03-1994

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione in Sanatoria (artt. 107 e 108 L. R. FVG 19-11-1991 n. 52)

Per lavori: Sanatoria edilizia di casa per due alloggi.

Oggetto: Sanatoria

Rilascio in data 08-03-1994 al n. di prot.026/94.

L'agibilità successiva alle opere di cui alla sanatoria non risulta essere stata rilasciata.

NOTE: Le opere sanate riguardano la posizione e struttura della scala esterna in cemento, l'aumento volumetrico e la realizzazione del vano tecnico ospitante le caldaie. Ai fini dell'ottenimento dell'Abitabilità si renderà credibilmente necessario presentare le certificazioni di conformità degli impianti (non riscontrate in atti) e l'attestazione di prestazione energetica.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

## 7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetriche (Allegato n. 9).

Regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria, previo rilievo e restituzione grafica, oneri, bolli e diritti, oltre ad oneri di professionista abilitato.

Descrizione delle opere da sanare: si tratta di modifiche alle pareti interne, con aumento dei vani e diversa ripartizione degli spazi. Formazione di nuovo servizio igienico cieco e di ripostigli.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Recinzione.

Regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria, previo rilievo e restituzione grafica, oneri, bolli e diritti, oltre ad oneri di professionista abilitato.

Descrizione delle opere da sanare: recinzione perimetrale del lotto, formata nella porzione fronte

strada da manufatto cementizio intonacato (Ovest), supportante le cancellate, da muro a confine sul retro (Est), da zoccolo cementizio supportante paleria e rete metallica plastificata (Nord-Sud).

Oneri complessivi per professionisti, spese, diritti, sanzioni e bolli: € 2.500,00

Note: A fronte della richiesta di accesso agli atti presentata il 21-11-2022 e di due incontri presso gli uffici dell'edilizia privata del comune di Pasiano di Pordenone, il personale preposto non ha prodotto ulteriore documentazione rispetto a quella riportata nel presente elaborato di stima. In particolare nulla è stato fatto visionare e/o consegnato in copia rispetto alla recinzione, ai manufatti accessori sul retro dell'edificio e alle modifiche della distribuzione degli spazi e del numero dei vani interni. Tuttavia si rileva che sulla recinzione sono inseriti in apposite nicchie gli allacci alla rete del gas e della corrente elettrica, ai quali l'immobile risulta collegato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Certificazione di abitabilità.

Regolarizzabile mediante: presentazione istanza e documentazione.

Il mancato rilascio del certificato di abitabilità dopo la sanatoria delle opere realizzate in difformità comporta la presentazione di nuova istanza di richiesta corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente. La documentazione nello specifico va concordata con l'ufficio tecnico del comune - edilizia privata che ha accolto la sanatoria. Sono previsti oneri per il rilascio delle certificazioni di conformità degli impianti, dell'attestato di prestazione energetica e per le verifiche dei tecnici sugli impianti che risultano manomessi (cavi elettrici liberi, caldaia mancante, canna fumaria da verificare, ecc.).

Si stimano oneri per tecnici e professionisti per € 2.000,00.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manufatti ed accessori esterni.

Regolarizzabili mediante: OPERE NON SANABILI - DEMOLIZIONE

Descrizione delle opere da sanare: si tratta di copertura in tettoia e di ricoveri attrezzi realizzati sul lato Est tra il fabbricato ed il confine di proprietà. I manufatti vertono in un precario stato di manutenzione che potrebbe comprometterne la stabilità.

Demolizione di coperture ed elementi verticali in legno, nel rispetto della normativa sulla sicurezza dei cantieri, oltre a oneri di trasporto e smaltimento presso la più vicina discarica autorizzata. Opera di artigiano edile per il ripristino delle parti murarie della facciata dell'edificio interessate alla rimozione delle parti lignee. Oneri da ripartire in quota del 50% con la proprietà dell'appartamento al piano primo (comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 27 - particella n. 353 - subalterno n. 2). L'importo indicato è relativo alla quota di spettanza: € 3.000,00.

Note: Da quanto si evince dalla tavola Zona A - Piano Regolatore Particolareggiato Comunale, le tettoie ed i baraccamenti su descritti vengono classificati come Zona A5, ovvero porzioni di edificio da sottoporre a "demolizione senza ricostruzione" (Allegato 10 - 10a).

Oneri Totali: € 7.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento e B - Area Urbana

## 7.2 Conformità urbanistica

## Abitazione di tipo economico [A/3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale	
In forza della delibera:	adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 01-04-2005 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 20-03-2006. Entrato in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BUR n.	
Zona omogenea:	ZONA A - DI NUCLEO TIPICO STORICO, interna al perimetro di piano regolatore particolareggiato previgente	
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 7 ZONA A - NUCLEO TIPICO STORICO A) Criteri di individuazione e perimetrazione 1. Le zone territoriali "A" comprendono le parti del territorio comunale costituite dai nuclei urbani o complessi edilizi o edifici isolati che rivestono carattere architettonico, storico, artistico, ambientale. 2. In tali zone il PRGC detta norme atte a tutelare e valorizzare tutto l'edificato ivi compresi quegli elementi accessori minori, che interessano spazi pubblici e la percezione unitaria degli ambienti di interesse storico (fontane, muri di recinzione, capitelli, manti erbosi, alberature, percorsi pedonali, ecc.). B) Modalità di intervento 1. Attuazione indiretta previo PRPC di iniziativa pubblica. 2. In assenza di PRPC sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di recupero, senza l'alterazione dei volumi esistenti e della morfologia tipica storica. C) Destinazioni d'uso 1. Nelle zone A, accanto alla principale funzione residenziale, sono ammesse le seguenti destinazioni come definite all'art. 5 della L.R. n°19/2009: a) servizi, per la cura della persona o la manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi, di cui alla lettera b), della L.R. n°19/2009; b) alberghiera, di cui alla lettera c), della L.R. n°19/2009; c) ricettivo - complementare, di cui alla lettera d), della L.R. n°19/2009; d) commerciale (di cui alla lettera f), della L.R. n°19/2009; e) direzionale, per attività quali uffici, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti, di cui alla lettera e), della L.R. n°19/2009. Sono inoltre consentite le attività direzionali di carattere ricreativo, sanitario ed assistenziale, dell'istruzione e della ricerca tecnico-scientifica; f) servizi ed attrezzature collettive, di cui alla lettera o), della L.R. n°19/2009. D) Contenuti del PRPC/PAC di iniziativa pubblica. 1. Il PRPC garantisce la salvaguardia delle caratteristiche storico artistiche e ambientali esistenti e in particolare: a) assicura la salvaguardia di edifici e complessi di carattere storico-artistico e di pregio ambientale; b) indirizza il recupero e l'evoluzione degli insediamenti in coerenza con la struttura tipica storica; c) promuove la compattezza del tessuto urbanistico attraverso il collegamento delle preesistenze edilizie; d) assicura l'omogeneità dell'edificato prevedendo l'utilizzo di forme e materiali tipici storici o con essi coerenti. 2. Il PRPC per la zona A3 classifica e prevede la seguente articolazione degli interventi: edifici o complessi tipici, privi di interesse specifico se considerati singolarmente, suscettibili di interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione. La demolizione è ammessa in caso di precarietà statica o difformità dalle caratteristiche tipiche storiche. In ogni caso è da garantirsi la reintegrazione del tessuto insediativo tipico storico più significativo; E) Protezione delle aree scoperte 1. Le aree pertinenziali degli edifici ricadenti in zona "A" sono suddivise in: a) Parchi e giardini. Essi comprendono gli spazi designati e/o organizzati che contraddistinguono in forma unitaria l'intero complesso e sono inscindibili da esso. Sono assoggettati al pari degli edifici, ad interventi volti a salvaguardare e valorizzare gli aspetti sia di ordine naturalistico (piantumazioni), sia di pertinenza dell'edificato (recinzioni, vialetti, elementi di arredo, ecc.). b) Altre pertinenze scoperte. Esse riguardano le parti non edificate prive di valenze significative, che comunque costituiscono spazio pertinenziale dell'edificio e che devono essere trattate in modo da consentire la percezione, la salvaguardia formale e l'unitarietà del complesso edilizio che si intende tutelare. c) Recinzioni. Le nuove recinzioni saranno realizzate con muri intonacati o a vista (se in pietra o in mattoni), di altezza non superiore a cm. 150 con eventuali sovrastanti reti o cancellate. G) Disposizioni particolari 1. Non</p>	

	trovano applicazione le prescrizioni in materia di aree da riservare a parcheggi in edifici esistenti alla data del 18 giugno 2003 con destinazione d'uso commerciale al dettaglio ancora in essere successivamente a tale data. 2. In caso di lotto saturo è possibile realizzare ampliamenti una tantum di 200 mc per alloggio. 3. La volumetria delle aree edificabili in cessione gratuita al Comune, a seguito di realizzazione di opere di urbanizzazione, è computata sulla restante area che rimane in proprietà privata.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico?	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,0 mc/mq
Altezza massima ammessa:	Restauro e risanamento entro quella preesistente e/o quelle degli edifici circostanti.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento

Area Urbana [F/1] (Allegato n. 11)

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale, così come modificato dalla Variante n. 20 al PRGC, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 29-11-2019 ed entrata in vigore il 19-12-2019, il mappale n. 537 del Foglio n. 27 rientra attualmente in Zona A - di Nucleo Tipico Storico, interna al Perimetro del Piano Regolatore Particolareggiato previgente. Il prefato mappale ricade all'interno del perimetro di Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di iniziativa pubblica riguardante le zone A - di Nucleo Tipico Storico, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 01-04-2005 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 20-03-2006, divenuta esecutiva il giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R. della Regione F.V.G. avvenuta in data 10-05-2006. Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale di cui sopra: destina il mappale n. 537 del Foglio n. 27 a Zona A3, di ristrutturazione; il mappale n. 537 del Foglio n. 27 è interessato da "sagoma limite". Con delibera n. 3 del 21-12-2021 la Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi orientali ha adottato, ai sensi degli articoli 65 e 66 del decreto legislativo n. 152/2006, il primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio di alluvioni dell'autorità di Bacino distrettuale delle Alpi orientali, di cui all'art. 7 della direttiva 2007/60/CE e all'art. 7 del decreto legislativo n. 49/2010. Con la succitata delibera sono state poste in salvaguardia ai sensi dell'art. 65 comma 7 del decreto legislativo 30 del 2006, n. 152 le norme tecniche di attuazione del Piano con le relative cartografie. Detto Piano comprende il mappale n. 537 del Foglio n. 27, nella classe: P1 - AREA A PERICOLOSITÀ IDRAULICA MODERATA; R2 - AREA A RISCHIO IDRAULICO MEDIO. Nelle aree classificate A - DI NUCLEO TIPOLOGICO STORICO, Interne a Perimetro di Piano Regolatore Particolareggiato previgente, valgono fino a tempo indeterminato le norme di attuazione e le indicazioni previste dal Piano Particolareggiato. Le Norme di Attuazione del vigente P.R.G. Comunale - Variante n. 20 approvata il 29-11-2019 ed entrata in vigore il 19-12-2019, del PRPC delle zone A approvato, dello studio idraulico-geologico allegato al PRGC e del Piano di gestione del rischio di alluvioni, relative alle zone succitate possono essere consultate sul sito web del Comune di Pasiano di Pordenone (PN).

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Area Urbana

## Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - Appartamento

Il bene esecutato è rappresentato da un appartamento al pianterreno in palazzina ospitante due unità abitative, oltre a porzione scoperta, accessori e pertinenze. L'immobile in questione, al quale la toponomastica comunale ha assegnato il civico n. 46, è accessibile dalla pubblica via Capitello - località Pozzo di Pasiano - Pordenone (PN) mediante accessi pedonale e carraio, quest'ultimo comune alle due unità. La palazzina risulta elevata su due piani fuori terra, con sottotetto non abitabile. Le strutture verticali portanti sono in blocco in laterizio, poggiate su fondazioni di tipo continuo in calcestruzzo; solai di piano di tipo misto in laterizio e cemento armato, formati da pignatte in cotto e travetti prefabbricati; orditura del tetto a falde in travetti di cemento armato tipo Varese, con tavellone in cotto e manto di copertura in tegola marsigliese; gronde in ferro zincato verniciato, inserite su sporto delle travi della copertura in tavellone doppio; soletta del balcone in c.a., rivestita in facciata con mattonella di cotto (porzione facciata al piano terra, scala e balcone fronte strada). Il fabbricato risulta edificato negli anni settanta (Licenza di costruire 15-08-1968 - Abitabilità 15-06-1970) e riadattato, modificato e ristrutturato in epoca successiva, oltre che sottoposto a sanatoria nel 1994. La superficie scoperta di circa 350 mq risulta recintata ed in parte pavimentata con mattoncino in cemento autoportante, mattonelle in cotto, soletta di cemento liscio e solo in parte adibita ad orto (porzione a Sud). La recinzione fronte strada è formata da manufatto cementizio rifinito in intonaco, con alla sommità elementi di finitura in cotto, supportante le tre cancellate e la paleria di sostegno della rete metallica; sul retro dell'edificio è invece costituita da muratura a confine, di altezza superiore ai 2 metri. La facciata a Nord e Sud è rappresentata da rete metallica sorretta da zoccolo cementizio, paleria e rete metallica con siepe nella porzione a Nord ed Est. L'immobile comprende un'ulteriore superficie scoperta di circa 50 mq pavimentata in mattoncino autoportante, posta contigua alla pubblica via. L'abitazione comprende n. 9 vani fisici interni ed uno accessibile dall'esterno comune alle due unità, ospitante le unità termiche (rimosse). Allo stato di fatto i locali interni, di altezza media di 2,70 m, sono rappresentati da: ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno, due ripostigli, due camere, delle quali una con servizio, ed un bagno. Tutti i vani sono finestrati, ad eccezione del servizio igienico di pertinenza alla camera da letto. Il portoncino d'ingresso conduce direttamente ad un vano aperto, con muretto divisorio sulla sinistra, realizzato in mattone faccia vista dell'altezza di circa un metro per un'estensione di due, culminante con una colonna elevata al soffitto. La stessa finitura in mattoni di cotto si riscontra ad ornamento del foro d'accesso al disimpegno. L'ingresso/soggiorno è di forma rettangolare (dimensioni 7,34 x 4,13 m) e prende luce da un'ampia finestra a tre ante e dai tamponamenti vetriati del portoncino d'ingresso. Dal disimpegno (dimensioni 6,44 x 1,46 m) si accede ad un minuto ripostiglio (sulla sinistra), alla cucina, ai servizi igienici e, attraversando una porta vetrata con sopra luce in vetro, alla zona notte, rappresentata da due camere, di cui una con servizio igienico ed un ripostiglio. La cucina è di forma rettangolare (dimensioni 3,40 x 4,12 m), con parete attrezzata di scuri ricchi per le acque saponate e di adduzione di acqua sanitaria, rivestita in piastrella quadrata bianca posata accostata. È altresì presente cappa aspirante con foro collegato a camino sul tetto per la raccolta fumi. Il ripostiglio della zona giorno (dimensioni 2,67 x 1,46 m) è di forma rettangolare e dotato di foro verso l'esterno, difeso da scuri resi inamovibili. Il bagno della zona giorno di forma irregolare (dimensioni 1,93 - 2,77 x 1,50 - 3,41 m) è dotato di doccia in box e vasca, oltre che di mobile con lavabo, bidet e water in ceramica bianca, con cassetta a muro a scomparsa. I rivestimenti delle pareti sono in piastrella verde scuro nella parte basale e bianca in quella superiore, con alcuni elementi decorativi (greca). La rubinetteria è composta prevalentemente da miscelatori, scarichi e pilette cromati. Il vano è dotato di foro (chiuso con tappo) collegato a condotto di aereazione, formato da tubazione metallica con torretta sul tetto. La camera matrimoniale è di forma rettangolare, con risega (dimensioni 1,55 - 3,46 x 3,96 - 4,56 m). Dal vano si accede al servizio igienico (dimensioni 0,65 - 1,25 x 1,56 - 1,76 m) dotato di lavabo con colonna e water con cassetta a muro, rubinetteria in metallo cromato e rivestimenti di pareti e pavimentazione in piastrella bianca sfumata di grigio, con greche su due livelli nella parte verticale. La seconda camera è di forma rettangolare (dimensioni 4,12 x 4,51 m). Il ripostiglio della zona notte (dimensioni 2,62 x 1,46 m) ospita un armadio a muro con struttura in cartongesso. Sul retro dell'edificio è presente vano tecnico, accessibile dall'esterno (dimensioni interne 2,16 x 1,87 m - altezza 2,49 m), adibito a centrale termica e lavanderia, comune alle due unità. All'esterno dovevano essere alloggiati le due caldaie a gas metano (non riscontrate). Sono presenti scarichi ed adduzione di acqua sanitaria. Il pavimento della maggior parte dei vani, eccezion fatta per le camere ed i bagni, è formato da piastrelle in ceramica bianca (0,33 x 0,33 cm) posate diagonalmente. Le camere hanno

il pavimento formato da piastrelle in ceramica (0,80 x 0,30) color marron chiaro, beige. Il bagno della zona giorno ha il pavimento con piastrelle color verde marmo (0,33 x 0,25 cm), mentre il piccolo servizio igienico è pavimentato in piastrelle color bianco sfumato di grigio. Serramenti esterni: il portoncino d'ingresso principale è formato da cassa, telaio ed ante in legno, con interposizione di tamponamenti in vetrocamera, con rifinitura in vernice marrone e ferramenta in metallo color ottone. Il foro è difeso verso l'esterno da scuri in legno con apertura a libro, verniciati di color verde e dotati di ferramenta in metallo color nero. Le soglie sono realizzate in elementi di gres colore chiaro. Le serrature sono costituite da cilindri convenzionali in ottone. L'ingresso secondario al piano terra risulta difeso da scuri in legno resi inamovibili, sprovvisto di serramento interno. Il serramento della centrale termica comune alle due unità è costituito da porta ad anta singola in metallo verniciato, con grata per aereazione. Le finestre sono realizzate con telaio e serramento due - tre ante in legno e ferramenta in metallo color ottone, rifinite con vernice marrone. La componente vetrata è costituita da vetro-camera, con interposta quadratura in ottone. I fori delle finestre sono protetti verso l'esterno da persiane in plastica color verde, con piane in piastrelle in gres bianco. Le porte interne sono formate da cassa, telaio, fascette e serramento in legno tamburato di colore noce scuro, con chiusura a battente e maniglia in ottone. Fa eccezione quella della cucina che presenta apertura scorrevole. Sia la porta scorrevole che quella del disimpegno presentano tamponamento in vetro satinato. Le lattonerie sono formate da scossaline, batti-acqua, converse, grondaie, manicotti e pluviali, realizzati in ferro zincato con primer color marrone. Impianto termico: presente, costituito da tubazioni sottotraccia e termosifoni in ferro stampato color bianco in tutti i vani, con sistema termostatico a parete distinto in giorno e notte. La caldaia risulta rimossa dall'alloggiamento ricavato presso la centrale termica. L'impianto fornisce anche acqua sanitaria. Non disponibile la certificazione di conformità ed il libretto dell'impianto. Impianto idrico: presente adduzione di acqua sanitaria calda e fredda, collegato all'acquedotto. Rete fognaria: presente. Impianti elettrici: distinti in forza motrice ed illuminazione, del tipo prevalentemente sottotraccia. I contatori sono installati su cavedio all'interno della recinzione; i quadri elettrici sono posti nel sottoscala interno. All'interno del fabbricato i frutti e le prese sono di fabbricazione Ticino con piastra in metallo, ove presente. Sono state riscontrate numerose modifiche rispetto all'impianto originario, comprendenti anche fili penzolanti e apparecchiature improprie. Impianto di automazione carraio: assente. Impianto apertura cancello pedonale: presente, anche se non risulta verificata la funzionalità. Impianto antenna TV: del tipo a rastrelliera, in comune con l'unità al piano superiore, e satellitare con parabola installata sulla facciata Sud. Impianto telefonico: presente. Impianto citofonico: assente. Per gli impianti elettrici non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità e la certificazione di esecuzione a regola d'arte. Non essendo attive le utenze e mancando alcune componenti strutturali, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti su descritti. Sul retro dell'edificio è presente porzione in tettoia (pericolante), ripostiglio chiuso in legno e manufatto ad uso caminetto per cottura. Delle suddette strutture non sono stati riscontrati titoli autorizzativi e non si è potuto stabilirne le quote di appartenenza tra le due unità.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile, oltre a contenere parte dell'arredo e materiale ad uso personale rinvenuto nei locali alla rinfusa, presenta un pessimo stato di conservazione, accompagnato da una rilevante alterazione della componente impiantistica, in particolare quella elettrica, idro-sanitaria e termica. Si riscontrano problemi di ammaloramento degli intonaci a causa di numerose perdite d'acqua dai impianti e dalle canne fumarie/aereazione. Le tinte risultano degradate, con macchie e distacchi. Rilevante è il livello di imbrattamento delle pareti, dei sanitari e della pavimentazione. Gli infissi delle finestre risultano rifiniti sommariamente con la vernice stesa a mano, in parte danneggiati e/o mancanti, con alcuni vetri rotti. All'esterno si riscontrano dalle lattonerie manicotti e pluviali staccati, penzolanti. Si rilevano situazioni generalmente precarie, legate alla presenza di soluzioni impiantistiche di fortuna e di cedimenti di strutture di manufatti accessori esterni. Ad aggravare la situazione è sono le analoghe condizioni dell'immobile al piano primo, da quale esternamente si vedono uscire canne fumarie con sommaria perforazione del muro, bombola di gas all'aperto sopra il tetto, tapparella in materiale plastico deformata dal calore, ec

L'area scoperta si presenta disseminata di materiale vario ed insidioso.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio eseguito un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	131,00	€ 600,00
Vani accessori	sup lorda di pavimento	0,15	0,43	€ 600,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	1,00	5,00	€ 600,00
			136,43	

#### Descrizione: di cui al punto B - Area Urbana

Trattasi di area urbana di 86 mq di superficie, in parte inglobata nel perimetro recintato che costituisce l'area scoperta alla componente edificata.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: // - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: -- Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

- proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni

Superficie complessiva di circa mq 86,00

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene espressa in superficie commerciale secondo il Codice delle valutazioni immobiliari, ovvero assegnando alle componenti del compendio eseguito un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area F1	sup lorda di pavimento	1,00	4,00	€ 600,00
			4,00	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica di tipo parametrico, basata sul valore di mercato espresso in €/mq commerciale.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone, conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, uffici del registro Pordenone, ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone, agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio Immobiliare dell'Agazia del Territorio, relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita del comune di Pasiano di Pordenone. B comparabili presenti in rete. Borsino immobiliare della provincia di Pordenone. Principali agenzie immobiliari locali ed on-line, operanti sul mercato dell'edilizia residenziale della zona.

Valore del parametro medio della zona per beni immobili residenziale abitativi in condizione conservazione normale oscilla tra i 500 ed i 700 euro per metro quadro.

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Territoriale di Pordenone.

## 8.2 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.579,30.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali	131,00	€ 600,00	€ 78.600,00
Vani accessori	0,43	€ 600,00	€ 258,00
Area scoperta	5,00	€ 600,00	€ 3.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 81.858,00
Stato di conservazione e manutenzione detrazione del 15.00%	€ -12.278,70
Impianto termico, idraulico, elettrico, vetri, lattonerie (in quota) detrazione di € 13.000,00	€ -13.000,00
Valore corpo	€ 56.579,30
Valore complessivo intero	€ 56.579,30
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.579,30

B - Area Urbana.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.200,00.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area F1	4,00	€ 600,00	€ 2.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.400,00
Valore corpo	€ 2.400,00
Valore complessivo intero	€ 2.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	136,43	€ 56.579,30	€ 56.579,30
B - Area Urbana		4,00	€ 2.400,00	€ 1.200,00

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%) € 8.666,90  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 8.100,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova  
(arrotondato): € 41.000,00

Data generazione:  
18-03-2023

L'Esperto alla stima  
Dott. Agr. Saverio Marini