

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **132/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2024 ore 15:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - abitazione e  
accessorio**

Esperto alla stima: **p.ind. Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Email: [studiotecnico.fregoneserenzo@gmail.com](mailto:studiotecnico.fregoneserenzo@gmail.com)

Pec: [renzo.fregonese@geopec.it](mailto:renzo.fregonese@geopec.it)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Quattro Novembre 46 - Stevenà di Caneva - Caneva (PN) - 33070

**Descrizione zona:** La zona di Caneva è archeologicamente importante con reperti riferibili al Neolitico, all'età del Bronzo e del Ferro. Si tratta di una zona di antichi vini, di coltivazione di uliveti e del pregiato fico "figomoro". Situata nella pedemontana pordenonese, nel Friuli occidentale ai confini con il Veneto, è punto di partenza per escursioni nei boschi della montagna sovrastante.

**Lotto:** 001 - abitazione e accessorio

**Corpo:** A - abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** Foglio 26, particella 466, subalterno 5, indirizzo via IV Novembre 46, piano T-1-2, comune B598, categoria A2, classe 1, consistenza 6,5, superficie catastale totale 127 mq, rendita € 604,25, foglio 26, particella 466, subalterno 7, indirizzo via IV Novembre 46, piano T, Comune B598.

**Corpo:** B - accessorio

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

**Dati Catastali:** Foglio 26, particella 466, subalterno 6, indirizzo via IV Novembre 46, piano T, Comune B598, categoria C2, classe 1, consistenza 35 mq, superficie catastale 43 mq, rendita € 43,38.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Quattro Novembre 46 - Stevenà di Caneva - Caneva (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - abitazione e accessorio

**Corpo:** A - abitazione

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

**Corpo:** B - accessorio

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

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

**Bene:** Via Quattro Novembre 46 - Stevenà di Caneva - Caneva (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - abitazione e accessorio

**Corpo:** A - abitazione

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

**Corpo:** B - accessorio



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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Quattro Novembre 46 - Stevenà di Caneva - Caneva (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - abitazione e accessorio

**Corpo:** A - abitazione

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale la quale ha ceduto il credito in data 11.12.2019 a POP NPLS 2019 S.R.L., Agenzia delle Entrate-Riscossione

**Corpo:** B - accessorio

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale la quale ha ceduto il credito in data 11.12.2019 a POP NPLS 2019 S.R.L., Agenzia delle Entrate-Riscossione

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Quattro Novembre 46 - Stevenà di Caneva - Caneva (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - abitazione e accessorio

**Corpo:** A - abitazione  
Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B - accessorio  
Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Quattro Novembre 46 - Stevenà di Caneva - Caneva (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - abitazione e accessorio

**Corpo:** A - abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B - accessorio

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Quattro Novembre 46 - Stevenà di Caneva - Caneva (PN) - 33070



**Lotto:** 001 - abitazione e accessorio

**Corpo:** A - abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Quattro Novembre 46 - Stevenà di Caneva - Caneva (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - abitazione e accessorio

**Prezzo da libero:** € 105.247,50



**Beni in Caneva (PN)**  
Località/Frazione **Stevenà di Caneva**  
Via Quattro Novembre 46

**Lotto: 001 - abitazione e accessorio**

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

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

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

**Identificativo corpo: A - abitazione.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stevenà di Caneva, Via Quattro Novembre 46**

Note: denuncia di variazione eseguita dal sottoscritto.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 26, particella 466, subalterno 5, indirizzo via IV Novembre 46, piano T-1-2, Comune B598, categoria A2, classe 1, consistenza 6,5, superficie catastale totale 127 mq, rendita € € 604,25.

Derivante da: denuncia di variazione. Tale subalterno deriva dalla soppressione del subalterno 4. Il subalterno (superato) 4, a sua volta, era rappresentato dal subalterno 1 in precedenza.

Confini: vedasi elaborato planimetrico allegato n. 3.

Note: il subalterno 5 è graffato con il subalterno 7.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 26, particella 466, subalterno 7, indirizzo via IV Novembre 46, piano T, Comune B598.

Derivante da: denuncia di variazione. Tale subalterno deriva dalla soppressione del subalterno 3.

Confini: vedasi elaborato planimetrico allegato n. 3.

Note: Trattasi di scoperto. Il subalterno 7 è graffato con il subalterno 5.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: la conformità catastale è stata acquisita mediante denuncia di variazione presentata dal sottoscritto.**

**Identificativo corpo: B - accessorio.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Stevenà di Caneva, Via Quattro Novembre 46**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato

Eventuali comproprietari:

Nessuno.



**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Foglio 26, particella 466, subalterno 6, indirizzo via IV Novembre 46, piano T, Comune B598, categoria C2, classe 1, consistenza 35 mq, superficie catastale 43 mq, rendita € 43,38.

Derivante da: denuncia di variazione per fusione e divisione dei subalterni 2 e 4.

Confini: vedasi elaborato planimetrico allegato n. 3.

Note: i dati catastali derivano da denuncia di variazione eseguita dal sottoscritto per conseguimento della conformità catastale.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: il sottoscritto ha eseguito denuncia di variazione PN0035419 del 31.05.2024 per conseguimento della conformità catastale.**

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

Trattasi di abitazione nella frazione di Stevenà di Caneva.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale.

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** **Asilo nido, Istituto Comprensivo, Farmacia, Osterie e ristoranti, Ufficio postale, Attività commerciali, Istituti bancari, Supermercati e alimentari**

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Sacile, Vittorio Veneto, Pordenone, Conegliano.

**Attrazioni paesaggistiche:** Bosco del Consiglio, Sito UNESCO palafitticolo del Palù di Livenza, Sorgenti del Gorgazzo, Parco di San Floriano, Parco Grotte del Caglieron.

**Attrazioni storiche:** Castello di Caneva.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 5,8 km, Casello Sacile Ovest autostrada A28 5,7 km, Aeroporto di Treviso - Antonio Canova 53,2 km, Aeroporto di Venezia - Marco Polo 70,2 km.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - abitazione**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caneva (PN), Via Quattro Novembre 46**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari.**

Note: vedasi allegato 2 e non esistono contratti di locazione e/o comodato, vedasi allegato 7.

**Identificativo corpo: B - accessorio**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caneva (PN), Via Quattro Novembre 46**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari.**

Note: vedasi allegato 2 e non esistono contratti di locazione e/o comodato, vedasi allegato 7.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Cividale contro

Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio Pertegato Giorgio in data 18/09/2015 ai nn. 290521/26354; Registrato a Pordenone in data 18/09/2015; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2015 ai nn. 12564/2075; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale contro

Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 29/08/2018 ai nn. 2369 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2018 ai nn. 13415/9837.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro Derivante da: 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 11/10/2018 ai nn. 1204/9118; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/10/2018 ai nn. 15142/2464; Importo ipoteca: € 59.659,18; Importo capitale: € 29.829,59.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di POP NPLS 2019 S.R.L. contro Derivante da: atto giudiziario Tribunale di Pordenone; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/08/2023 ai nn. 1586 iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/09/2023 ai nn. 12964/10025.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Cividale contro Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio Pertegato Giorgio in data 18/09/2015 ai nn. 290521/26354; Registrato a Pordenone in data 18/09/2015; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2015 ai nn. 12564/2075; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 120.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale contro Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 29/08/2018 ai nn. 2369 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/09/2018 ai nn. 13415/9837.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione attiva a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione contro Derivante da: 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 11/10/2018 ai nn. 1204/9118; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/10/2018 ai nn. 15142/2464; Importo ipoteca: € 59.659,18; Importo capitale: € 29.829,59.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di POP NPLS 2019 S.R.L. contro Derivante da: atto giudiziario Tribunale di Pordenone; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/08/2023 ai nn. 1586 iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/09/2023 ai nn. 12964/10025.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - accessorio**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A - abitazione**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Caneva (PN), Via Quattro Novembre 46**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al**



**momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non ci sono spese condominiali in quanto trattasi di abitazione.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

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

**Note Indice di prestazione energetica:** in fase di rilascio.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B - accessorio

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Caneva (PN), Via Quattro Novembre 46**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non necessario.

**Note Indice di prestazione energetica:** non richiesto per i magazzini.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

dal 22/02/2002 al 15/10/2002. In forza di denuncia di successione di  
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO. Successione registrata a Pordenone, in data 08/05/2002, al n. 9/Vol. 965.

**Titolare/Proprietario:**

dal  
15/10/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Dall'Antonia, in data 15/10/2002, ai nn. 88819/13.569; registrato a Vittorio Veneto, in data 21/10/2002, ai nn. 1353/1V; trascritto a Pordenone, in data 23/10/2002, ai nn. 17660/12689.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

**Titolare/Proprietario:**

dal 22/02/2002 al 15/10/2002. In forza di denuncia di successione di  
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO. Successione registrata a Pordenone, in data 08/05/2002, al n. 9/Vol. 965.

**Titolare/Proprietario:**

dal  
15/10/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Dall'Antonia, in data 15/10/2002, ai nn. 88819/13.569; registrato a Vittorio Veneto, in data 21/10/2002, ai nn. 1353/1V; trascritto a Pordenone, in data 23/10/2002, ai nn. 17660/12689.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - accessorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stevenà di Caneva, Via Quattro Novembre 46**

Numero pratica: 09/102

Intestazione:



Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Note tipo pratica: accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. n. 09/102

Per lavori: sopraelevazione fabbricato residenziale

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 27/07/2009 al n. di prot. 0012075

Rilascio in data 16/03/2010 al n. di prot. 4469

NOTE: certificato di idoneità statica rilasciato dall'Ing. Ulisse Croda nel Novembre 2009.

Conformità del progetto alle disposizioni nel D. Lgs. 195/05 dichiarata dal tecnico Poletto geom. Cristian senza data.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stevenà di Caneva, Via Quattro Novembre 46**

Numero pratica: 84/88

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione tetto e sistemazioni interne

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/05/1988 al n. di prot. 4644

Rilascio in data 12/07/1988 al n. di prot.

NOTE: collaudo statico eseguito dall'Ing. Renato Degan il 21.05.1992 e depositato ai servizi tecnici di Pordenone il 22.05.1992 al n. 67/86.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stevenà di Caneva, Via Quattro Novembre 46**

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione Attività Edilizia Libera

Per lavori: modifiche divisori e comunicazioni interne

Oggetto: modifiche interne

Presentazione in data 16/12/2015 al n. di prot. 14586

Abitabilità/agibilità in data 25/05/2016 al n. di prot. 6372/A

NOTE: è stato dichiarato che i lavori sono terminati il 10.05.2016.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Stevenà di Caneva, Via Quattro Novembre 46**

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: costruzione accessorio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/02/1986 al n. di prot. 83

Rilascio in data 03/12/1987 al n. di prot. 10

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - accessorio

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: esistono delle contropareti interne, due canne fumarie interne, una finestra nel tetto della soffitta non denunciate.

Regolarizzabili mediante: comunicazione di riduzione a conformità.

Descrizione delle opere da sanare: opere interne e forometriche.

sanzione pecuniaria: € 258,00

comunicazione di riduzione a conformità: € 742,00

Oneri Totali: € 1.000,00

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione



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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: esecuzione di un portico in ampliamento senza titoli abilitativi strutturale ed edilizio in violazione alla L.R. 16/2009 per la salvaguardia della stabilità e della sicurezza delle costruzioni nelle zone dichiarate sismiche.

Regolarizzabili mediante: opere di demolizione.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione del portico di circa mq 17.

Note: La spesa è di € 2000,00 come indicato nella conformità urbanistica.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: il portico non rispetta le distanze dai fabbricati e dal confine richieste dall'art. 21 delle Norme Tecniche del PRG in vigore. Inoltre il portico è stato eseguito senza il deposito strutturale ai sensi della L.R. 16/2009. Il relativo Regolamento approvato con D.P.R. FVG n. 066/Pres. del 19/03/2018 disciplina le violazioni e le attività da eseguire per la verifica delle costruzioni esistenti in zona sismica.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - accessorio

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante PRG n. 1 del 30.01.2023
Zona omogenea:	B2 residenziale di completamento a carattere estensivo.
Norme tecniche di attuazione:	in base alle norme tecniche di attuazione del PRGC vigente si eseguono gli interventi diretti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,00 (Volume utile).
Rapporto di copertura:	40%.
Altezza massima ammessa:	ml 7,50.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 120.
Altro:	distanza dai confini: ml 5.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	non ricade in area classificata pericolosa dal vigente piano di gestione del rischio alluvioni.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.



**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante PRG n. 1 del 30.01.2023
Zona omogenea:	B2 residenziale di completamento a carattere estensivo.
Norme tecniche di attuazione:	in base alle norme tecniche di attuazione del PRGC vigente si eseguono gli interventi diretti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	portico in ampliamento non sanabile
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,00 (Volume utile).
Rapporto di copertura:	40%.
Altezza massima ammessa:	ml 7,50.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	120 mc (compreso il corpo A).
Altro:	i manufatti accessori di altezza non superiore a ml 3 possono essere ubicati a confine o a non meno di ml 3.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	portico eseguito in ampliamento non conforme ai parametri delle distanze art. 21 Norme Tecniche e violata normativa costruzioni in zona sismica.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: distacco dal confine e dai fabbricati non conforme ai parametri art. 21 Norme Tecniche PRG vigente.

Regolarizzabili mediante: opere di demolizione.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione del portico di circa 17 mq eseguito in ampliamento (vedasi allegato 10).

demolizione porticato: € 2.000,00

Spese di sanatoria presunte: € **2.000,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B - accessorio**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - abitazione**

Trattasi di abitazione contigua ad altro fabbricato.

L'abitazione è ante 1967 ed eseguita con struttura ordinaria in muratura, solai e tetto in copertura lignea. Il manto di copertura è in tegole di laterizio e le grondaie e i pluviali sono in rame. I davanzali sono in marmo.

L'abitazione si sviluppa su tre piani. Al piano terra vi è la zona giorno, al piano primo la zona notte e il bagno. Al piano secondo vi è una soffitta. Al piano terra, tanto nelle pareti perimetrali quanto nei muri interni, sono state eseguite delle contropareti in cartongesso.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con funzionamento a gas metano, caldaia a condensazione ubicata nella soffitta, rete di distribuzione a zone con corpi scaldanti in acciaio di tipo lamellare e scaldasalviette nel bagno. Esiste impianto di climatizzazione con due gruppi interni e due esterni, uno per piano. La scala interna è in legno, come pure la ringhiera. I serramenti esterni sono in legno, completi di vetrocamera, a esclusione di un foro della soffitta. Gli scuretti e le porte esterne sono vetusti con alcuni fenomeni di marcescenza. Le porte interne del piano terra sono quelle originali, mentre quelle al primo piano sono recenti. Il bagno è completo di vasca, bidet, WC e lavabo con mobile bagno.

Esiste impianto di videocitofono.

Il pavimento delle camere e della soffitta è costituito da tavolato del solaio ligneo.

Esiste un giunto tra corpi di fabbrica (ovvero con l'abitazione contigua) che è stato in parte sigillato e in parte è ancora visibile tramite fessure. Questo giunto è dovuto alla non contemporaneità dei due corpi di fabbrica e il muro di separazione tra le due abitazioni è concatenato con il corpo più alto.

Non sono state reperate dichiarazioni di conformità degli impianti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- **Piena proprietà**

Codice Fiscale:

-

- Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,00**.

E' posto al piano: T-1-2.

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1988 (limitatamente alla copertura).

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 46; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: normale

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici commerciali sono determinate applicando il coefficiente 1 alle superfici abitabili e 0,5 alla soffitta.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	48,00	€ 900,00
piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	48,00	€ 900,00
soffitta	sup lorda di pavimento	0,50	24,00	€ 900,00

**120,00**



**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Intero Edificio.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Centrale/CAPOLUOGO E BORGATA CONURBATA STEVENA` : P

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni civili.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 750,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1050,00.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - accessorio**

Trattasi di accessorio in corpo staccato. La costruzione ha una forma trapezoidale della superficie coperta di circa 43 mq. Il fabbricato è stato costruito con sistema ordinario in muratura di blocchi di calcestruzzo. La copertura è in orditura lignea con manto superiore in lastre di Eternit. Internamente alle pareti e al soffitto è stato applicato un rivestimento in cartongesso. Il pavimento interno è rivestito in piastrelle.

I muri esterni sono intonacati. I serramenti esterni sono in alluminio.

In ampliamento è stato eseguito un portico di 17 mq senza titoli autorizzativi.

All'accessorio si accede attraverso il fondo servente rappresentato dal mappale contiguo n. 56. Tale servitù non compare trascritta presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria di Pordenone). Nel titolo di provenienza è scritto che i beni venivano compravenduti con i relativi annessi e connessi, usi, servitù attive e passive (art. 3 dell'atto di compravendita riportato nell'allegato 11).

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **43,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 46; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40.

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: normale.

Condizioni generali dell'immobile: normali.



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici commerciali sono determinate applicando il coefficiente 0,5 all'accessorio.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
magazzino	sup lorda di pavimento	0,50	21,50	€ 900,00
			<b>21,50</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Intero Edificio.

Stato: buono e abitabile.

Valore minimo: €/mq 600,00.

Valore massimo: €/mq 1200,00.

Valore medio: €/mq 900,00.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2

Zona: Centrale/CAPOLUOGO E BORGATA CONURBATA STEVENA': P

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazioni civili.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 750,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1050,00.

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

si assume come criterio di stima il più probabile valore di mercato per confronto.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;



Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio Immobiliare FIAIP FVG, Borsino immobiliare F.I.M.A.A. anno 2024-2025, valori OMI dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre 2023, borsinoimmobiliare.it.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): -Borsino immobiliare F.I.M.A.A. anno 2024-2025: valore per periferia di Caneva, usato, minimo € 600,00/mq e massimo € 1200,00/mq. Valore medio: € 900,00.

-valori OMI dell'Agenzia delle Entrate secondo semestre 2023: valore per abitazioni civili in frazione di Stevenà, stato conservativo normale, minimo € 750/mq e massimo € 1050,00/mq. Valore medio: € 900,00.

-borsinoimmobiliare.it: valore per abitazioni fascia media, minimo € 713,00/mq e massimo € 970,00/mq. Valore medio: € 841,00.

## 8.2 Valutazione corpi:

### A - abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	48,00	€ 900,00	€ 43.200,00
piano primo	48,00	€ 900,00	€ 43.200,00
soffitta	24,00	€ 900,00	€ 21.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 108.000,00
Valore Corpo	€ 108.000,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 108.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.000,00

### B - accessorio. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 19.350,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	21,50	€ 900,00	€ 19.350,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 19.350,00
Valore Corpo	€ 19.350,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 19.350,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.350,00



**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	120,00	€ 108.000,00	€ 108.000,00
B - accessorio	Magazzini e locali di deposito [C2]	21,50	€ 19.350,00	€ 19.350,00

**8. 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% )

€ 19.102,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica-edilizia:

€ 3.000,00

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

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

€ **105.247,50****8.5 Regime fiscale della vendita**

privato.

Data generazione:  
01-06-2024 19:06:00

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renzo Fregonese**



**ELENCO ALLEGATI:**

Allegato 1 – Stradario, ortofoto ed estratto di mappa catastale

Allegato 2 – Certificati cittadinanza, stato civile, stato di famiglia

Allegato 3 – Visure catastali attuali, storiche, elaborato planimetrico e planimetrie catastali

Allegato 4 – Visure ipotecarie

Allegato 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 6 – Certificato provvedimenti sanzionatori

Allegato 7 – Dichiarazione Agenzia delle Entrate contratti di locazione e atti privati

Allegato 8 – Titoli autorizzativi edilizi

Allegato 9 – Documentazione fotografica

Allegato 10 – Conformità urbanistica-edilizia

Allegato 11 – Titoli di provenienza

