
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

I

N° Gen. Rep. **34/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO 001

Esperto alla stima: Geom. Luigi Tonegutti
Codice fiscale: TNGLGU52B11C699V
Partita IVA: 00132960931
Studio in: Via Borgo S. Antonio 12 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434-20032
Fax: 0434-20032
Email: toneguttiluigi@inwind.it
Pec: luigi.tonegutti@geopec.it

Il sottoscritto TONEGUTTI geom. Luigi, libero professionista, con studio in Pordenone (PN) via Borgo S. Antonio n. 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pordenone, posizione n. 524, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, come da incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta BOLZONI, nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, premesso che:

- con PEC di data 22.12.2023 e Decreto di nomina di data 21.12.2023, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la pratica di cui all'oggetto;
- in data 26.02.2024, si è recato presso il bene in Comune di Spilimbergo (PN), alla presenza del sig. e ha dato inizio alle operazioni peritali relativamente al bene immobile di cui all'atto di pignoramento rep. n. 372 del 20.02.2023.
(vedi allegato 1 – atto di pignoramento)

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

LOTTO 001

Bene: Comune di Spilimbergo (PN) – Via Giuseppe Marchetti SNC

Corpo: Capannone artigianale

Categoria: Opifici (D/1)

Dati Catastali:

Catasto fabbricati

Intestazione:

Proprietà 1/1

Foglio 23 particella 515 sub. 3, piano T-1 Ctg D/1 R.C. €. 6.414,00

2. Possesso

LOTTO 001

Bene: Comune di Spilimbergo (PN) – Via Giuseppe Marchetti 9

Corpo: Capannone artigianale

Possesso: L'immobile risulta occupato dalla società

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 001

Bene: Comune di Spilimbergo (PN) – Via Giuseppe Marchetti 9

Corpo: Capannone artigianale

Accessibilità:

In riferimento alle autorizzazioni edilizie dal 1978 al 1991 non è richiesta l'accessibilità ai soggetti diversamente abili in quanto antecedenti all'entrata in vigore della Legge 13/1989 o non sono soggette alla Legge stessa.

In riferimento alla CONCESSIONE N. 8/99 E PRATICA N. 99C008 DEL 07.02.1999 e D.I.A. PRATICA N.2001DIA201 E PROT. N. 18185 DEPOSITATA IL 06.08.2001 il Perito ha dichiarato che il fabbricato di progetto deve soddisfare il solo requisito dell'adattabilità e i lavori da eseguire in futuro, per adempiere completamente a quanto previsto dalla normativa, consistono in modeste modifiche che non variano né le strutture portanti, né la rete degli impianti tecnologici, il tutto a costi contenuti.

4. Creditori Iscritti

LOTTO 001

Bene: Comune di Spilimbergo (PN) – Via Giuseppe Marchetti 9

Corpo: Capannone artigianale

Creditori iscritti:

5. Comproprietari

LOTTO 001

Bene: Comune di Spilimbergo (PN) – Via Giuseppe Marchetti 9

Corpo: Capannone artigianale

Comproprietari: Nessuno.

6. Misure Penali

LOTTO 001

Bene: Comune di Spilimbergo (PN) – Via Giuseppe Marchetti 9

Corpo: Capannone artigianale

Misure Penali: No.

7. Continuità delle trascrizioni

LOTTO 001

Bene: Comune di Spilimbergo (PN) – Via Giuseppe Marchetti 9

Corpo: Capannone artigianale

Continuità delle trascrizioni: Si.

8. Prezzo

LOTTO 001

Bene: Comune di Spilimbergo (PN) – Via Giuseppe Marchetti 9

Corpo: Capannone artigianale

Prezzo a base d'asta = € 210.000,00

**Bene in Spilimbergo (PN) Via Giuseppe Marchetti 9
Foglio 23 particella 515 sub. 3**

LOTTO 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo:

CAPANNONE ARTIGIANALE

Opificio (D/1) sito in Comune di Spilimbergo (PN) Via Giuseppe Marchetti 9

Quota e tipologia del diritto

Proprietà 1/1

Identificazione catastale *(vedi allegato 2 – estratti di mappa)*

Risulta censito come ENTE URBANO al Catasto Terreni del Comune di Spilimbergo (PN) il mappale identificato al **Foglio 23 particella 515** di mq. 3.817.

(vedi allegato 3 – visura catastale terreni)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Proprietà 1/1

(vedi allegato 4 – visura catastale urbano)

Comune di Spilimbergo (PN)

Foglio 23 particella 515 sub. 3, piano T-1 Ctg D/1 R.C. €. 6.414,00

(vedi allegato 5 – planimetria catastale)

Il Foglio 23 particella 515 sub. 5 del Comune di Spilimbergo (PN) è un Bene Comune Non Censibile ed è corte esclusiva del Foglio 23 particella 515 sub. 3.

(vedi allegato 6 – elaborato planimetrico ed elenco subalterni)

Conformità catastale:

Per l'unità immobiliare si è rilevato, in sede di sopralluogo, in difformità alla planimetria catastale, modifiche interne, esterne e forometriche, modifiche nelle altezze dei vani, non è stata rappresentata nella planimetria la corte esclusiva, nell'elenco subalterni, allegato all'elaborato planimetrico, è stata indicata erroneamente la corte esclusiva con il subalterno 4 al posto del subalterno 5, in visura il subalterno 5 risulta inserito come BCNC ma è di fatto corte esclusiva del subalterno 3 e nell'elaborato planimetrico è rappresentata, nell'area di corte, la strada che ad oggi risulta accatastata al foglio 23 particella 1242.

Non si dichiara la conformità catastale.

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate e per ottenere la conformità catastale si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Le competenze e spese tecniche per lo svolgimento della pratica vengono stimate in complessivi €. 5.000,00 (circa) oltre oneri accessori.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di capannone artigianale su due livelli fuori terra posto nella zona semi-centrale del Comune di Spilimbergo (PN).

L'intorno urbano è caratterizzato dalla presenza di insediamenti a destinazione residenziale, commerciale e artigianale.

La zona è facilmente raggiungibile sia dalla Strada Regionale n. 464 che da una rete di strade secondarie locali.

Caratteristiche zona: Semi-centrale

Area urbanistica: Zona D3/b – Ambiti produttivi di interesse comprensoriale o comunale ed insediamenti produttivi sparsi – impianti di produzione energia da fonti rinnovabili

Dotazione Parcheggi: sufficiente

(vedi allegato 7 – ortofoto)

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dalla società

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN), si sono reperite le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di

Rogito n. 68964/18845 di rep. del 25.02.2010, notaio GANDOLFI Annalisa, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN) in data 04.03.2010 ai nn. 3632 R.G./663 R.P.

Importo capitale: €. 380.000,00

Importo ipoteca: €. 570.000,00

Ipoteca volontaria gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Spilimbergo (PN), per la quota di 1/1 proprietà di

- **Foglio 23 particella 515 sub. 3**

(vedi allegato 8 – visura ipotecaria)

2. **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** a favore di

Rogito n. 372 di rep. del 20.02.2023, autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO, iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN) in data 09.03.2023 ai nn. 3494 R.G./2761 R.P.

Verbale di pignoramento gravante sui seguenti beni immobili siti in Comune di Spilimbergo (PN), per la quota di 1/1 proprietà di

- **Foglio 23 particella 515 sub. 3**

(vedi allegato 9 – visura ipotecaria)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica:

Da ricerche effettuate non si è reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Millesimi di proprietà:

Non rilevati.

Dichiarazione conformità impianti:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Spilimbergo (PN) si sono reperite le Dichiarazioni di conformità:

- dell'impianto elettrico emessa in data 24.09.2001 dalla ditta

(vedi allegato 10 – dichiarazione di conformità)

- degli impianti idrico sanitario zona uffici, climatizzazione zona uffici, riscaldamento laboratorio, impianto antincendio emessa in data 17.09.2001 dalla ditta

(vedi allegato 11 – dichiarazione di conformità)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili ai sensi della Legge 13/1989:

In riferimento alle autorizzazioni edilizie dal 1978 al 1991 non è richiesta l'accessibilità ai soggetti diversamente abili in quanto antecedenti all'entrata in vigore della Legge 13/1989 o non sono soggette alla Legge stessa.

In riferimento alla CONCESSIONE N. 8/99 E PRATICA N. 99C008 DEL 07.02.1999 e D.I.A. PRATICA N.2001DIA201 E PROT. N. 18185 DEPOSITATA IL 06.08.2001 il Perito ha dichiarato che il fabbricato di progetto deve soddisfare il solo requisito dell'adattabilità e i lavori da eseguire in futuro, per adempiere completamente a quanto previsto dalla normativa, consistono in modeste modifiche che non variano né le strutture portanti, né la rete degli impianti tecnologici, il tutto a costi contenuti.

Collaudo Statico:

Le opere strutturali relativamente alla per la costruzione di due tettoie sono state collaudate dall'ing. con certificato di collaudo statico del 24.03.1988.

(vedi allegato 12 – certificato di collaudo statico)

Le opere strutturali relativamente alla CONCESSIONE N. 8/99 E PRATICA N. 99C008 DEL 07.02.1999 e D.I.A. PRATICA 2001DIA201 E PROT. N. 18185 DEPOSITATA IL 06.08.2001 per l'ampliamento capannone artigianale sono state collaudate dall'ing. con certificato di collaudo statico depositato presso la Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici di Pordenone (PN) in data 28.09.2001 al n. 25682.

(vedi allegato 13 – certificato di collaudo statico)

Prevenzione incendi:

Si sono reperiti:

- la dichiarazione di inizio attività depositata al n. 8960 del 23.11.2001;

(vedi allegato 14 – dichiarazione inizio attività)

- richiesta di rilascio del certificato di prevenzione incendi depositata al n. 8959 del 23.11.2001;

(vedi allegato 15 – richiesta rilascio certificato prevenzione incendi)

- l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (art. 5 del D.P.R. 01.08.2011 n.151) sulla quale è riportata la data dell'attestazione successiva da effettuare entro il 14.07.2023.

(vedi allegato 16 – attestazione antincendio)

Altro:

Il campanello, la cassetta del gas e della corrente elettrica del capannone artigianale sono posizionati su un tratto di recinzione ricadente nella proprietà del Foglio 23 particella 515 sub. 6, non eseguita, e l'idrante soprasuolo antincendio ad utilizzo del capannone artigianale è posto all'interno della proprietà ricadente nel Foglio 23 particella 515 sub. 6, non eseguita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'unità immobiliare è pervenuta all'attuale intestataria

a seguito atto di donazione di quote di società in nome collettivo e modifica di patti sociali n. 61027 di rep. del 16.06.2006, notaio GANDOLFI

Annalisa, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN) in data 05.07.2006 ai nn. 12351 R.G./7140 R.P., da

|per i diritti pari a 1/1 piena proprietà.

(vedi allegato 17 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 18 – atto notarile)

Alla società

a seguito atto di costituzione di società in nome collettivo n. 100853 di rep. del 08.09.1992, notaio AMODIO Paolo Alberto, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN) in data 21.11.1992 ai nn. 12769 R.G./9913 R.P., da

|per i diritti pari a 1/1 piena proprietà in regime di separazione dei beni.

(vedi allegato 19 – visura ipotecaria)

(vedi allegato 20 – atto notarile)

7. PRATICHE EDILIZIE

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Spilimbergo (PN) si sono reperiti i seguenti titoli abilitativi:

1. Identificativo: CONCESSIONE PRATICA N. 128/78 DEL 26.05.1978

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere edili

Per lavori di: costruzione di un capannone artigianale e di un fabbricato ad uso abitazione

Rilascio in data 26.05.1978 alla pratica n. 128/78

(vedi allegato 21 – concessione edilizia)

2. Identificativo: ABITABILITA'/AGIBILITA' PRATICA N. 128/78 DEL 27.11.1980

Tipo pratica: Abitabilità/agibilità

Per lavori di: costruzione della abitazione e capannone artigianale

Rilascio in data 27.11.1980 alla pratica n. 128/78

(vedi allegato 22 – abitabilità/agibilità)

3. Identificativo: CONCESSIONE PRATICA N. 44/83 DEL 15.03.1983

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere edili

Per lavori di: recinzione

Rilascio in data 15.03.1983 alla pratica n. 44/83

(vedi allegato 23 – concessione edilizia)

4. Identificativo: CONCESSIONE PRATICA N. 33a/87 DEL 18.04.1987

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere edili

Per lavori di: costruzione di due tettoie

Rilascio in data 18.04.1987 alla pratica n. 33a/87

(vedi allegato 24 – concessione edilizia)

5. Identificativo: AGIBILITA' PRATICA N. 33a/87 DEL 28.07.1988

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori di: costruzione di due tettoie

Rilascio in data 28.07.1988 alla pratica n. 33a/87

(vedi allegato 25 – agibilità)

6. Identificativo: CONCESSIONE PRATICA N. 44/89 DEL 06.04.1989

Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere edili

Per lavori di: costruzione tettoia ed ampliamento capannone

Rilascio in data 06.04.1989 alla pratica n. 44/89

(vedi allegato 26 – concessione edilizia)

7. **Identificativo:** CONCESSIONE PRATICA N. 44/89 RINNOVO DEL 19.06.1990
 Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere edili
 Per lavori di: costruzione tettoia ed ampliamento capannone
 Rilascio in data 19.06.1990 alla pratica n. 44/89 rinnovo
 (vedi allegato 27 – concessione edilizia)
8. **Identificativo:** CONCESSIONE N. 44/89V E PRATICA N. 89C44V DEL 21.06.1991
 Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia
 Per lavori di: ampliamento capannone e tettoia opere di variante
 Rilascio in data 21.06.1991 al n. 44/89V e pratica n. 89C44V del 21.06.1991
 (vedi allegato 28 – concessione edilizia)
9. **Identificativo:** CONCESSIONE N. 8/99 E PRATICA N. 99C008 DEL 07.02.1999
 Tipo pratica: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia
 Per lavori di: ampliamento capannone artigianale
 Rilascio in data 07.02.1999 al n. 8/99 e pratica n. 99C008
 (vedi allegato 29 – concessione edilizia)
10. **Identificativo:** D.I.A. PRATICA N. 2001DIA201 E PROT. N. 18185 DEPOSITATA IL 06.08.2001
 Tipo pratica: Dichiarazione di inizio attività edilizia ai sensi della Legge Regionale n° 52 del 19.11.1991 e successive modifiche ed integrazioni
 Per lavori di: ampliamento capannone
 Depositata in data 06.08.2001 al n. 2001DIA201 e prot. n. 18185
 (vedi allegato 30 – D.I.A.)
11. **Identificativo:** AGIBILITA' DEL 23.11.2001
 Tipo pratica: Agibilità
 Per lavori di: ampliamento del capannone ad uso artigianale
 Rilascio in data 23.11.2001
 (vedi allegato 31 – agibilità)

Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo si sono rilevate modifiche plano-volumetriche, modifiche forometriche esterne ed interne e modifiche ai divisori interni. Per il piano primo, sopra la zona uffici, e adibito ad abitazione, non si è reperita alcuna documentazione di variazione d'uso presso il Comune di Spilimbergo (PN) e presso la proprietà.

Si precisa inoltre che parte dei parcheggi previsti nei progetti depositati presso il Comune di Spilimbergo (PN) ricadono sul Foglio 23 particella 515 sub. 6, non oggetto di esecuzione.

Non si dichiara la conformità edilizia.

Al fine di regolarizzare le difformità rilevate e per ottenere la conformità edilizia si dovrà presentare una pratica di sanatoria. Le competenze e spese tecniche per lo svolgimento della pratica vengono stimate in complessivi €. 10.000,00 (circa) oltre oneri accessori.

DESCRIZIONE

**Capannone artigianale catastalmente identificato nel
 Comune di Spilimbergo (PN) Foglio 23 particella 515 sub. 3**

Trattasi di capannone artigianale su due livelli fuori terra sito in Comune di Spilimbergo (PN), Via Giuseppe

Marchetti 9 e catastalmente identificato al Foglio 23 particella 515 sub. 3.

L'area esterna ad uso esclusivo del capannone artigianale è recintata su tre lati, tranne il lato sud, con muretto, sul fronte strada, e muretto con sovrastante rete, sugli altri due lati, ed è quasi totalmente pavimentata in calcestruzzo e dotata di aiuole a verde con piantumazioni di basso fusto.

L'accesso al lotto ad uso esclusivo del capannone artigianale avviene tramite due accessi carrai, dotati di cancelli in ferro. L'accesso carraio a sud risulta per circa mt. 4,50 su proprietà eseguita mentre la restante parte di circa mt. 3,10 ricadente sul Foglio 23 particella 515 sub. 6, non eseguita.

L'immobile ha una superficie coperta di mq. 1.300,00 (circa) e un volume di mc. 6.800,00 (circa) e può essere così descritto:

- Piano terra: ingresso, uffici, spogliatoio, bagni, laboratori, magazzini, deposito, tettoia aperta e scale di collegamento al piano primo

- Piano primo: appartamento, archivio e soppalchi

Le caratteristiche costruttive e le finiture interne/esterne, a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono essere così riassunte:

COSTRUZIONE ANNI 1978

- struttura portante prefabbricata costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato;
- copertura in coppelle, manto in fibra di vetro e sovrastante alluminio;
- lucernai in falda di polycarbonato;
- tamponatura con pannelli prefabbricati in calcestruzzo;
- serramenti in ferro e alluminio con vetro semplice retinato e martellato;
- pavimenti in calcestruzzo industriale;
- muro divisorio, tra il magazzino e il laboratorio, in blocchi di calcestruzzo;
- portoni in ferro;
- scala in ferro;
- bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- spogliatoio con pavimenti in calcestruzzo.

COSTRUZIONE ANNI 2000

- struttura portante in ferro costituita da piedritti e travi;
- copertura con omega e sovrastante monopanel;
- zona laboratorio con lucernai in falda di polycarbonato;
- tamponatura con pannelli prefabbricati in calcestruzzo e monopanel;
- serramenti in alluminio con vetro semplice;
- pavimenti in calcestruzzo industriale;
- muro divisorio, tra il deposito e il laboratorio/magazzino, in blocchi Leca;
- portoni e porte delle uscite di sicurezza in lamiera;
- scala con struttura in ferro.

UFFICI, PIANO TERRA, E ABITAZIONE, PIANO PRIMO

- serramenti in alluminio con vetrocamera e per l'abitazione al primo piano con tapparelle in PVC;
- pavimenti in marmo del tipo travertino;
- divisori in cartongesso;
- porte in pressato e legno.

IMPIANTI DELL'INTERO CAPANNONE

- impianto elettrico con illuminazione al neon con blindo sbarra e canaline;
 - impianto di rilevazione fumi e allarme;
 - impianto idro-sanitario e gas metano;
 - impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano e ventilconvettori, per gli uffici e lo spogliatoio. Per l'appartamento al piano primo, la distribuzione dell'aria calda, avviene tramite bocchette poste sul soffitto.
- Sul lato nord del capannone si è rilevata una pensilina a sbalzo con struttura portante in ferro e copertura con omega e sovrastante lamiera.

Sul lato est del capannone si è rilevata una tettoia aperta con struttura portante in ferro e manto di copertura in ondulina traslucida.

Nel suo complesso l'unità immobiliare si presenta in normale stato di conservazione.

(vedi allegato 32 – documentazione fotografica)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
CAPANNONE ARTIGIANALE Foglio 23 particella 515 sub. 3	Sup. lorda di pavimento	mq. 1.400,00	1,00	mq. 1.400,00	€. 175,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie di riferimento è la superficie commerciale derivante dalla somma della superficie esterna lorda dell'unità immobiliare (comprensiva dei muri perimetrali e metà di quelli divisorii con altre unità), e la superficie dei locali accessori e/o di pertinenza moltiplicati per un coefficiente di ragguaglio.

I dati metrici sono stati desunti dalle planimetrie catastali e quindi suscettibili di lievi differenze sia in eccesso che in difetto che il sottoscritto ritiene influenti ai fini della determinazione del valore di stima.

PIANO TERRA

- Ingresso e uffici		= mq. 93,00 (circa)
- Spogliatoio e bagni		= mq. 33,50 (circa)
- Magazzini		= mq. 470,00 (circa)
- Laboratori		= mq. 496,50 (circa)
- Deposito		= mq. 58,00 (circa)
- Tettoia aperta	mq. 148,00 x 0,30	= mq. 44,40 (circa)

PIANO PRIMO

- Soppalchi	mq. 80,50 x 0,50	= mq. 40,25 (circa)
- Appartamento		= mq. 126,00 (circa)
- Archivio	mq. 82,50 x 0,50	= mq. 41,25 (circa)

Totale superficie commerciale

Arrotondata a

= mq. 1.402,90 (circa)

= mq. 1.400,00 (circa)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.1 Criteri di stima

La valutazione, per rispondere allo scopo della stima richiesta, deve tenere conto dei condizionamenti economici determinati dai seguenti fattori:

- caratteristiche tipologico-dimensionali dei beni;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni del mercato locale con riferimento alla necessità di una realistica e possibile commerciabilità dei beni in tempi brevi;
- il perdurare della situazione congiunturale negativa del mercato immobiliare;
- dell'onere di richiedere istanza di sanatoria e di eseguire pratiche catastali.

In sede di perizia il sottoscritto non ha indagato circa eventuali passività ambientali, ho cioè presunto che non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela ambientale.

Si precisa che il metodo di stima adottato è quello cosiddetto diretto o comparativo che, attraverso l'inserimento del bene da stimare nel gradino di merito di una scala di prezzi noti, permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€/mq.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al probabile valore.

8.2 Fonti di informazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato sono stati consultati operatori immobiliari della zona e la banca dati delle quotazioni immobiliari tratta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Pordenone (O.M.I.).

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Secondo semestre anno 2023

