

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro:

N° Gen. Rep. **124/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Casa a schiera**  
**con autorimessa**

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



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Garibaldi 70 - Cecchini - 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 su case sparse e sei agglomerati urbani oltre al capoluogo (che ospita la sede comunale), Anzanello, Cecchini, Rivarota, Sant'Andrea, Pozzo e Visinale. 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", in un contesto circostante prevalentemente agricolo. Il territorio confina con quello dei comuni pordenonesi di Azzano Decimo, Gorgo al Monticano, Mansuè, Meduna di Livenza, Porcia, Pordenone, Prata di Pordenone e Pravidomini.

**Lotto:** 001 - Casa a schiera con autorimessa

**Corpo:** Casa a schiera

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio 8, particella 102, subalterno 10, scheda catastale 2065/A del 01/1994, indirizzo via Garibaldi n. 70, piano T/1, comune Pasiano di Pordenone, categoria A3, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 4 vani, superficie Totale 73 mq - Totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 206,58.

**Corpo:** Autorimessa

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio 8, particella 102, subalterno 12, scheda catastale 2065/A del 01/1994, indirizzo via Garibaldi n. 70, piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria C6, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 28 mq, rendita € 63,63.

### 2. Possesso

**Bene:** via Garibaldi 70 - Cecchini - Pasiano di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Casa a schiera con autorimessa

**Corpo:** Casa a schiera

**Possesso:** Libero

**Corpo:** Autorimessa

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Garibaldi 70 - Cecchini - Pasiano di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Casa a schiera con autorimessa

**Corpo:** Casa a schiera

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

**Corpo:** Autorimessa

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



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Garibaldi 70 - Cecchini - Pasiano di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Casa a schiera con autorimessa

**Corpo:** Casa a schiera

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Garibaldi 70 - Cecchini - Pasiano di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Casa a schiera con autorimessa

**Corpo:** Casa a schiera

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Autorimessa

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via Garibaldi 70 - Cecchini - Pasiano di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Casa a schiera con autorimessa

**Corpo:** Casa a schiera

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Autorimessa

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Garibaldi 70 - Cecchini - Pasiano di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Casa a schiera con autorimessa

**Corpo:** Casa a schiera

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** via Garibaldi 70 - Cecchini - Pasiano di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Casa a schiera con autorimessa

**Prezzo da libero:** € 42.500,00



**Beni in Pasiano di Pordenone (PN)**  
 Frazione **Cecchini**  
 via Garibaldi 70

**Lotto: 001 - Casa a schiera con autorimessa**

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 – 1p):**

**Identificativo corpo: Casa a schiera.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cecchini, via G. Garibaldi n. 70**

**Quota e tipologia del diritto:**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: // - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutato risulta iscritto all'A.I.R.E. del comune di Pasiano di Pordenone dal [REDACTED] per cessata irreperibilità.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: In merito allo stato civile si rileva che, contrariamente a quanto indicato nell'Estratto per riassunto dal Registro degli ATTI di Matrimonio - anno [REDACTED] - volume UNICO - parte II - serie C n. 47, nell'atto di proprietà del [REDACTED] dinanzi al notaio dott. Giorgio BEVILACQUA, il signor [REDACTED] ha dichiarato di essere celibe.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio 8, particella 102, subalterno 10, scheda catastale 2065/A del 01/1994, indirizzo via Garibaldi n. 70, piano T/1, comune Pasiano di Pordenone, categoria A3, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 4 vani, superficie Totale 73 mq - Totale escluse aree scoperte 73 mq, rendita € 206,58.

Derivante da: Dati identificativi dell'immobile dal 27-06-1994: Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 10 VARIAZIONE del 27-06-1994 in atti dal 14-07-1994 VSI-DIVISIONE (n. 2065/A.1/1994) che ha interessato i seguenti immobili soppressi: foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterni nn. 1 - 2 - 3 - 4.

Indirizzo: Dal 27-06-1994 al 20-07-1994 Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 10 - via GARIBALDI n. 70 - piano T-1 - Partita 1001718 VARIAZIONE del 27-06-1994 in atti dal 14-07-1994 VSI-DIVISIONE (n. 2065/A.1/1994). Annotazioni: Abitazione.

Dal 20-07-1994 al 11-10-2011 Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 10 - via GIUSEPPE GARIBALDI n. 70 - piano T-1 - Partita 1001819 VARIAZIONE del 20-07-1994 in atti dal 13-07-1999 A. R. 98/99-CLS (n. 2065.1/1994). Annotazioni: Abitazione.

Dal 11-10-2011 all'attualità Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 10 - via GARIBALDI n. 70 - piano T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11-10-2011. Pratica n. PN0243513 in atti dal 11-10-2011. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 68832.1/2011).

Dati di classamento: Dal 27-06-1994 al 20-07-1994 Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 10 - Partita 1001718. VARIAZIONE del 27-06-1994 in atti dal 14-07-1994 VSI-DIVISIONE (n. 2065/A.1/1994). Annotazioni: Abitazione.





Dal 20-07-1994 all'attualità Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 10 - Rendita € 206,58 - £ 400.000 - Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,0 vani - Partita n. 1001819. VARIAZIONE del 20-07-1994 in atti dal 13-07-1999 A.R. 98/99-CLS (n. 2065.1/1994). Notifica n. 46663/1999 - Annotazioni: Abitazione.

Dati di superficie: Dal 09-11-2015 Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 10 - Totale 73 mq - Totale escluse aree scoperte 73 mq. Superficie di impianto pubblicata il 09-11-2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27-06-1994 - prot. n. 2065A.

Storia degli intestati immobile: Dati identificativi dell'immobile attuale: Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 10

██████████ - ██████████ - nato a ██████████ il ██████████ dal 27-06-1994 al 26-09-1994 - diritto di proprietà (deriva da atto n. 1) VARIAZIONE del 27-06-1994 in atti dal 14-07-1994 VSI-DIVISIONE (n. 2065/A.1/1994);

██████████ - ██████████ - nato a ██████████ il ██████████ dal 26-09-1994 al 16-02-2001 - diritto di proprietà per 1.000/1.000 (deriva da atto n. 2) Atto del 26-09-1994 Pubblico ufficiale Not. ROMAGNOLI - Sede Pordenone - Repertorio n. 51313 - Compravendita voltura n. 6004.1/1994 in atti dal 07-12-1994.

██████████ - C.F. ██████████ - sede in ██████████ dal 16-02-2001 al 11-12-2002 - diritto di proprietà 1/1 (deriva da atto n. 3). Atto amministrativo DECRETO (Disposizioni delle Autorità) del 16-02-2001 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Sede Venezia - Repertorio 640 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) - Trascrizione n. 2528.1/2001 - Reparto PI di Pordenone in atti dal 04-09-2001.

██████████ - ██████████ - nato a ██████████ il ██████████ dal 11-12-2002 al 17-06-2004 - diritto di proprietà per 1/1 (deriva da atto n. 4). Atto del 11-12-2002 Pubblico ufficiale BRESSAN Elena - Sede Conselve (PD) - Repertorio n.7065 - COMPRAVENDITA - Trascrizione n. 15586.1/2002 - Reparto PI di PORDENONE in atti dal 31-12-2002.

██████████ - ██████████ - nato in ██████████ il ██████████ dal 17-06-2004 diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto n. 5). Atto del 17-06-2004 Pubblico ufficiale BEVILACQUA Giorgio - Sede Pordenone - Repertorio n. 98816 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 7002.1/2004 - Reparto PI di Pordenone in atti dal 28-06-2004.

Confini: Ad Est con corte comune; a Nord altra abitazione subalterno n. 9; a Ovest con area comune particella n. 102 - subalterno n. 17; a Sud con particella n. 106.

Conformità catastale: No

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mancato aggiornamento dei subalterni nell'ELABORATO PLANIMETRICO.

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica DOCFA relativa all'aggiornamento dei subalterni.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento subalterni in planimetria.

Oneri di professionista, spese e dritti per presentazione pratica DOCFA. Si stima un costo come segue: € 350,00.

Oneri Totali: **€ 350,00**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si rileva il mancato aggiornamento dell'elaborato planimetrico con gli attuali subalterni indicati nel relativo elenco.



**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Cecchini, via Garibaldi 70**

**Quota e tipologia del diritto**

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: // - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Note: In merito allo stato civile si rileva che, contrariamente a quanto indicato nell'Estratto per riassunto dal Registro degli ATTI di Matrimonio - anno [REDACTED] - volume UNICO - parte II - serie C n. 47, nell'atto di proprietà del 17-06-2004, dinnanzi al notaio dott. Giorgio BEVILACQUA, il signor [REDACTED] ha dichiarato di essere celibe.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - [REDACTED] - proprietà 1/1, foglio 8, particella 102, subalterno 12, scheda catastale 2065/A del 01/1994, indirizzo via Garibaldi n. 70, piano T, comune Pasiano di Pordenone, categoria C6, classe 3 ^, consistenza 28 mq, rendita € 63,63.

Derivante da: Dati identificativi dell'immobile dal 27-06-1994: Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 12 VARIAZIONE DEL 27-06-1994 in atti dal 14-07-1994 VSI-DIVISIONE (n. 2065/A.1/1994) che ha interessato i seguenti immobili soppressi: foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterni nn. 1 - 2 - 3 - 4.

Indirizzo: Dal 27-06-1994 al 20-07-1994 Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 12 - via GARIBALDI n. 70 - piano T - Partita 1001718 VARIAZIONE del 27-06-1994 in atti dal 14-07-1994 VSI-DIVISIONE (n. 2065/A.1/1994) - Annotazioni: Garage.

Dal 20-07-1994 al 11-10-2011 Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 12 - via GIUSEPPE GARIBALDI n. 70 - piano T - Partita 1001819 VARIAZIONE del 20-07-1994 in atti dal 13-07-1999 A.R. 98/99-CLS (n. 2065.1/1994) - Annotazioni: Autorimessa.

Dal 11-10-2011 all'attualità: Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 12 - via GARIBALDI n. 70 - piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11-10-2011. Pratica n. PN0243515 in atti dal 11-10-2011. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 68834.1/2011).

Dati di classamento: Dal 27-06-1994 al 20-07-1994 Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 12 - Partita 1001718 VARIAZIONE de 27-06-1994 in atti dal 14-07-1994 VSI-DIVISIONE (n. 2065/A.1/1994) - Annotazioni: Garage.

Dal 20-07-1994 all'attualità: Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 12 - Rendita € 63,63 - £ 123.200 - Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 28 mq - Partita n. 1001819. VARIAZIONE del 20-07-1994 in atti dal 13-07-1999 A.R. 98/99-CLS (n. 2065.1/1994) - Notifica n. 46663/1999 - Annotazioni: Autorimessa.

Dati di superficie: Dal 09-11-2015 Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 12 - Totale 28 mq. Superficie di impianto pubblicata il 09-11-2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27-06-1994 - prot. n. 2065A.

Storia intestati immobile: Dati identificativi dell'immobile attuale: Comune di Pasiano di Pordenone - foglio n. 8 - particella n. 102 - subalterno n. 12

[REDACTED] - [REDACTED] - nato a [REDACTED] il [REDACTED] dal 27-06-1994 al 26-09-1994 - diritto di proprietà (deriva da atto n. 1) VARIAZIONE del 27-06-1994 in atti dal 14-07-1994 VSI-DIVISIONE (n. 2065/A.1/1994);

[REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dal 20-01-1995 al 16-02-2001 - diritto di proprietà per 1.000/1.000 (deriva da atto n. 2) Atto del 20-01-1995 Pubblico ufficiale Not. ROMAGNOLI Sede Pordenone - Repertorio n. 51538 - Compravendita - Voltura





n. 1366.1/1995 in atti dal 29-05-1995;

██████████ - C.F. ██████████ - sede in ██████████ dal 16-02-2001 al 11-12-2002 - diritto di proprietà 1/1 (deriva da atto n. 3). Atto amministrativo DECRETO (Disposizioni delle Autorità) del 16-02-2001 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Sede Venezia - Repertorio 640 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) - Trascrizione n. 2528.1/2001 - Reparto PI di Pordenone in atti dal 04-09-2001;

██████████ - ██████████ - nato a ██████████ il ██████████ dal 11-12-2002 al 17-06-2004 - diritto di proprietà per 1/1 (deriva da atto n. 4). Atto del 11-12-2002 Pubblico ufficiale BRESSAN Elena - Sede Conselve (PD) - Repertorio n.7065 - COMPRAVENDITA - Trascrizione n. 15586.1/2002 - Reparto PI di PORDENONE in atti dal 31-12-2002.

██████████ - ██████████ - nato in ██████████ il ██████████ dal 17-06-2004 diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto n. 5). Atto del 17-06-2004 Pubblico ufficiale BEVILACQUA Giorgio - Sede Pordenone - Repertorio n. 98816 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 7002.1/2004 - Reparto PI di Pordenone in atti dal 28-06-2004.

Confini: ad Est Garage sub 11; a Nord con Spazio di manovra comune al mappale 102 - subalterno n. 17; a Sud ed Ovest con mappale n. 106.

Informazioni in merito alla conformità catastale: No.

Si rileva il mancato aggiornamento dell'elaborato planimetrico con gli attuali subalterni indicati nel relativo elenco.

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

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

**Caratteristiche zona:** periferica e 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:** sanitari e servizi per il cittadino (sufficienti), bar, ristoranti e tavole calde (sufficienti), supermercati, negozi e farmacie (sufficienti), impianti sportivi (sufficienti).

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole.

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

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

**Attrazioni storiche:** ville venete Chiozza-Luppis-Ricci Luppis, Montereale-Saccomani, Cavazza, Querini, Caoello, Tiepolo e Gozzi.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus locale 400 m; Stazione Ferroviaria Santo Stino di Livenza linea VE - TS 18,0 km; Stazione Ferroviaria Pordenone linea VE - UD 15,0 km; Autostrada A4 - Santo Stino di Livenza 18,0 km; Autostrada A 28 Cimpello 12,0 km.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Casa a schiera**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pasiano di Pordenone (PN), via Garibaldi 70: Libero.**

**Identificativo corpo: Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pasiano di Pordenone (PN), via Garibaldi 70: Libero.**

Note: Da quanto si evince dal Certificato n. 348188 rilasciato dal comune di Pasiano di Pordenone in data 30-05-2023, il signor ██████████ risulta iscritto all'A.I.R.E. del suddetto comune dal ██████████ per "cessata irreperibilità". Attualmente trovasi nel Regno Unito in località ██████████ (Allegato n. 2). Altresì, si riporta che dal registro degli



atti di matrimonio del comune di Pasiano di Pordenone risulta che è stato celebrato nelle forme di legge il giorno [REDACTED] in [REDACTED] il matrimonio tra [REDACTED] e [REDACTED] (Allegato n. 3). 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, come da comunicazione del 18-04-2023 dell'ENTE (Allegato n. 4).

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Da quanto si evince dalla Ispezione ipotecaria del 23-04-2023 (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 UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di BEVILACQUA Giorgio eseguito in data 17-06-2004 ai nn. 98817/21620. Iscritta a Pordenone in data 25-06-2004 ai nn. 10503/2193. Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Pordenone in data 29-07-2022 ai nn. 1842. Trascritto a Pordenone in data 23-08-2022 ai nn. 12930/9607.

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

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

**Spese di gestione condominiale://**

**Identificativo corpo:** casa a schiera.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pasiano di Pordenone (PN), via Garibaldi n. 70.**

**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:** NO.

In merito sussistono oggettivi impedimenti legati alla presenza di rampa di scale per l'accesso al piano primo, caratterizzata da larghezza insufficiente.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //**

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente.

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

**Note Indice di prestazione energetica:** non è stato possibile redigere certificazione energetica ai sensi della normativa vigente, in quanto irreperibile la documentazione relativa all'impianto (libretto e manutenzioni periodiche). Altresì la funzionalità degli impianti non si è potuta verificare, in quanto le utenze non erano attive.

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

**Avvertenze ulteriori:** da quanto si evince dalla "Certificazione rilasciata ai sensi degli art. 40 - 41 della legge 28-02-1985, n.47 e successive mod. ed int. " rilasciata dal Responsabile dell'Area Sviluppo e Tutela del Territorio - Arch. TERRIDA Cinzia il 11-05-2023, sui beni esecutati "*attualmente non è in corso di adozione alcun provvedimento sanzionatorio per violazione delle norme in materia urbanistica*" (Allegato n.6).

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Pasiano di Pordenone (PN), via Garibaldi 70.**

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

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





to della perizia: //

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

Millesimi di proprietà: //

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: //

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] - [redacted] - proprietà 1/1 dal 16-02-2001 al 11-12-2002, in forza di Decreto di trasferimento immobili a rogito di atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili del 16-02-2001 al repertorio n. 640. Trascritto a Venezia in data 06-03-2001, ai numeri di R.G. 3483 e di R.P. 2528.

Note: Il bene è stato colpito da fallimento, con Sentenza dichiarativa del 23-11-1995 - repertorio 255/95 del Tribunale di Venezia, trascritta a Venezia il 24-04-1998, R.G. n. 5149 e R.P. n. 3738. Trascrizione cancellata con annotazione n. 1883 del 25-10-2002.

**Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - [redacted] - proprietà 1/1 dal 11-12-2002 al 17-06-2004, in forza di atto di compravendita a rogito di BRESSAN Elena, in data 11-12-2002, al numero di repertorio 7065. Trascritto a Pordenone, in data 28-12-2002, ai numeri di R.G. 21792 e R.P. 15586.

**Proprietario:** [redacted] nato in [redacted] il [redacted] - [redacted] - proprietà 1/1 dal 17-06-2004 ad oggi (attuale proprietario), in forza di Atto di compravendita a rogito di BEVILACQUA Giorgio, redatto in data 17-06-2004, al repertorio n. 98816 e raccolta n.21619. Registrato a Pordenone, in data 25-06-2004, ai nn. 4475/1T. Trascritto a Pordenone, in data 25-06-2004, ai numeri di R.G. 10502 e R.P. 7002 (Allegato n. 7 – 7d).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa a schiera e Autorimessa.

## 7. PRATICHE EDILIZIE (Allegato n. 8 – 8o):

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cecchini, via Garibaldi n. 70**

Numero pratica: 36/93

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - [redacted]

Tipo pratica: Concessione per la esecuzione delle opere.

Per lavori: ristrutturazione edilizia e redistribuzione interna di fabbricato ad uso abitazioni civili.

Oggetto: Ristrutturazione e redistribuzione interna.

Rilascio in data 06-04-1993 al n. di prot. 36/93 del 06-04-1993.

NOTE: **non risulta sia stata fatta richiesta di rilascio dell'abitabilità.**

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

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cecchini, via Garibaldi n. 70**

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

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Cecchini, via Garibaldi n. 70**

Numero pratica: 2002/027

Intestazione: [redacted] - [redacted] - [redacted] in qualità di legale rappresentante di [redacted] C. F. – P. IVA [redacted]

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

Per lavori: ristrutturazione edilizia e redistribuzione interna di fabbricato ad uso residenziale ed ufficio.



Oggetto: Ristrutturazione e redistribuzione interna.

Presentazione in data 12-02-2002 al n. di prot. 2962/02.

Rilascio in data 17-02-2003 al n. di prot. 2962/02/3287.

NOTE: **Non risulta che l'abitabilità sia mai stata richiesta e/o rilasciata.**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa a schiera

## 7.1 **Conformità edilizia: NO**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: l'accesso agli atti presso gli uffici comunali di Pasiano di Pordenone non ha riscontrato il Certificato di Abitabilità dell'immobile. Pertanto, il mancato rilascio e/o richiesta di detta certificazione successiva ai lavori autorizzati di ristrutturazione e redistribuzione dei vani interni al maggior immobile comporta la presentazione di nuova istanza di richiesta al Sindaco, corredata dalla documentazione prevista dalla normativa vigente. In particolare si renderà necessario produrre la certificazione di esecuzione degli impianti a regola dell'arte e dichiarazione di conformità degli stessi. Allo stato, lo scrivente riferisce che: gli impianti elettrici sono stati per gran parte impropriamente modificati e comunque non sono rispondenti all'attuale normativa di riferimento; la rete del gas metano privata deve essere verificata per poterne dichiarare la realizzazione a regola dell'arte e rilasciare la certificazione di conformità; l'impianto termico appare obsoleto e sprovvisto del libretto, degli attestati di manutenzione e verifica periodica; si renderà necessaria anche la verifica della canna fumaria. Quanto sopra genera oneri da porre in detrazione al valore ordinario stimati in € 7.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa a schiera.

### **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si rileva la presenza pensilina installata su muratura posta a confine tra le particelle 102 e 106, realizzata in legno con copertura in guaina ardesiata. Trattasi credibilmente di manufatto afferente al maggior immobile del quale non è stato riscontrato alcun titolo autorizzativo.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	adottato con delibera del C. C. n. 11 del 01-04-2005 e approvato con delibera di C. C. n. 09 20-03-2006. Entrato in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BUR n.10-05-2006
Zona omogenea:	ZONA A - DI NUCLEO TIPICO STORICO, interna al perimetro di piano regolatore particolareggiato previgente; sottozona A3 - di ristrutturazione.
Norme tecniche di attuazione:	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



	<p>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 al dettaglio, 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 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.</p>
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:** Casa a schiera e Autorimessa



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Casa a schiera**

Il bene esecutato è rappresentato da una casa a schiera strutturata su due livelli, con l'accesso dalla pubblica via attraverso area scoperta pavimentata. Sul retro è ricavata l'autorimessa in un edificio separato da quello principale ed elevato ad un solo piano fuori terra. L'immobile ad uso abitativo, al quale la toponomastica comunale ha assegnato il civico n. 70, è accessibile da via Garibaldi a Pasiano di Pordenone (PN) mediante un ingresso che si affaccia su area scoperta comune pavimentata; l'autorimessa è posta sul retro e raggiungibile attraverso un'area promiscua difesa da cancello carraio. Il maggior fabbricato abitativo, elevato su due piani fuori terra, risulta edificato in data anteriore al settembre 1967 e successivamente ristrutturato nel 2003 (Concessione edilizia prot. n.2962/02/3287/03 del 17-02-2003). Nel suddetto edificio sono ricavate quattro unità abitative ed un negozio, oltre ad accessori. Le autorimesse sono ricavate in ulteriore edificio elevato su di un solo piano. L'immobile insiste complessivamente su di una superficie totale al lordo dell'edificato di circa 406 mq. Le strutture verticali portanti sono in muratura, poggiate su fondazioni di tipo continuo; solai di piano di tipo misto in laterizio e cemento armato, formati da pignatte in cotto e travetti prefabbricati; orditura del tetto a falde credibilmente in travetti di cemento armato, con tavellone in cotto e manto di copertura in tegola. Pluviali, manicotti, supporti e gronde sono formati in lamiera zincata, verniciata color marrone scuro. La finitura delle pareti verticali è eseguita in intonaco con tinta di color rosso mattone. Sopra gli accessi anteriore e posteriore sono presenti due brevi pensiline in legno, con copertura in elementi di cotto e lattonerie in metallo verniciato. L'area scoperta di pertinenza è pavimentata con mattoncini cementizi autoportanti nella parte fronte strada, con distinti marciapiede e corsia anteriore in piastrella beige. Sono altresì presenti manufatti atti a formare aiuole, colonne di supporto per i contatori e cassette per le lettere. La porzione scoperta posteriore, che forma l'area di accesso e manovra alle autorimesse, presenta fondo in ghiaio e marciapiede in lastre cementizie, il tutto recintato da rete metallica a confine (in parte interessata da vegetazione tappezzante), sorretta da paleria inserita su di un basso zoccolo cementizio, e difesa da un cancello metallico scorrevole ad apertura manuale. L'abitazione esecutata comprende sei vani fisici di altezza media di circa 2,88 m, rappresentati da: ingresso/soggiorno con un cucinino, ripostiglio nel quale è ricavato un servizio igienico al piano terra; un disimpegno di servizio, un ripostiglio, una camera ed un bagno al primo piano. Tutti i vani sono finestrati. Il portoncino d'ingresso da via Garibaldi conduce direttamente ad un vano aperto, con un divisorio ad arco che lo separa dal cucinino. L'ingresso/soggiorno, di forma trapezoidale, (dimensioni circa 4,40 – 4,00 x 4,00 m) e il cucinino (dimensioni circa 4,40 – 3,60 x 2,00 m) prendono entrambi luce da finestre a due ante. Il cucinino presenta una parete attrezzata per l'adduzione di acqua sanitaria e lo scarico delle acque saponate, rivestita in piastrella quadrata bianca posata accostata. È altresì presente un foro verso l'esterno collegato al camino per l'aspirazione dei vapori. Sul lato destro del cucinino una porta a scomparsa separa un piccolo disimpegno afferente all'ingresso dal retro, nel quale sono collocati la caldaia murale ed un piccolo lavabo. Nella porzione sotto scala, separata da una porta a soffietto, è ricavato una sorta di piccolo servizio igienico cieco, con pareti piastrellate ed attrezzato con doccia, wc ed allacciamento per lavatrice. Dal disimpegno si esce sul retro dell'abitazione e si accede al garage sulla destra. Nel soggiorno è anche presente una apertura ad arco, rivestita con pietre colorate, dalla quale inizia una scala in cotto che conduce al primo piano. Dal pianerottolo in cima si accede al ripostiglio adibito a cameretta (dimensioni circa 2,49 x 2,78 m) che prende luce da una finestra a due ante e dal sopra luce della porta. Continuando lungo il disimpegno, sulla destra si trova un'altra camera (dimensioni circa 3,06 x 3,75 m) con finestra e un bagno anch'esso finestrato (dimensioni circa 1,95 x 2,15 m). Il servizio igienico è dotato di vasca, lavandino, bidet e water in ceramica bianca, con cassetta a vista. La rubinetteria è in metallo cromato. I rivestimenti delle pareti si sviluppano fino a due metri e sono in piastrella color grigio chiaro con greca in rilievo; il pavimento è formato da piastrelle di dimensione 33 x 33 cm. Sulla parete del disimpegno è ricavata in quota una nicchia usata come piccolo ripostiglio. Nel soffitto, al termine delle scale, è presente un piccolo lucernario composto da due elementi in vetro cemento. Sul disimpegno al piano è presente anche foro di collegamento a canna fumaria, impiegato per stufa a legna (non presente). Pavimentazioni e rivestimenti: il pavimento della zona giorno è in piastrella di gres 30 x 30 cm color grigio rosa, mentre quella della zona notte è in listelli di legno scuro, di dimensione 30 x 6 cm. I rivestimenti della scala interna (pedate, alzate e battiscopa) sono realizzati in piastre di cotto. In generale i locali sono rifiniti con battiscopa in legno. Serramenti esterni: gli ingressi sono protetti da portoncini blindati, formati da telaio e cassa in metallo, rispettivamente rifiniti esternamente con pannello





diamantato in quello che dà sulla pubblica via e liscio in quello che dà sul retro, entrambi realizzati in legno colorato di verde scuro. Solo il serramento principale è dotato di chiusura a chiave, mentre quello posteriore risulta apribile solo dall'interno con chiavistello. I fori delle finestre sono difesi da serramento in legno e vetro camera, da tapparella in plastica di colore verde e cassonetto in legno. Le piane sono in marmo bianco. Le finestre sono generalmente a due ante, ad eccezione di quella del bagno al piano. I serramenti interni sono prevalentemente formati da cassa, telaio, fascette e serramento in legno tamburato di colore noce, con chiusure a battente, ad eccezione di quello tra il cucinino ed il disimpegno che risulta essere a scomparsa e quello a soffietto in plastica nel sotto scala. Tutta la ferramenta di porte e finestre è in metallo ottinato. Impianto termico: presente, costituito da tubazioni sottotraccia e termosifoni in ferro stampato color bianco in tutti i vani, con sistema termostatico a parete per il riscaldamento. La caldaia è a gas, di fabbricazione Hermann modello Master, della tipologia a muro. L'allacciamento del gas si trova su armadietto ricavato su manufatto posto nell'area esterna di accesso al garage. 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. Collegamento alla fognatura pubblica. Impianti elettrici: del tipo prevalentemente sottotraccia, privo di separazione tra forza motrice e illuminazione, dotato di dispositivo salvavita. I contatori sono installati all'esterno su manufatto cementizio eretto su area pavimentata prospiciente alla pubblica via; il quadro elettrico interno è a muro, installato nei pressi dell'ingresso principale. All'interno del fabbricato i frutti e le prese sono di fabbricazione Vimar con piastra in plastica bianca, ove presente. Sono state riscontrate numerose modifiche rispetto all'impianto originario, comprendenti anche fili penzolanti ed apparecchiature improprie. Impianto di automazione carraio: assente. Impianto antenna TV: satellitare con parabola. Impianto telefonico: presente. Impianto citofonico: presente. 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 dell'acqua sanitaria, elettriche e del gas, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti su descritti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: // - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutato risulta iscritto all'A.I.R.E. dal [REDACTED] per cessata irreperibilità;

Eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in uno stato di conservazione e manutenzione precario per la parte muraria, le pavimentazioni, gli infissi, i serramenti e gli impianti. Evidente incuria e degrado generale. In particolare si evidenziano i seguenti aspetti:

1. Ammaloramenti generalizzati agli intonaci interni ed esterni, sia al piano terra che in elevazione;
2. Distacchi di tinte ed affioramenti di umidità su pareti e soffitti;
3. Macchie e decolorazioni delle tinte delle facciate dell'edificio;
4. Carente/assente manutenzione ai serramenti in legno delle finestre a protezione dei fori, con distacchi di vernice ed ossidazione della componente lignea;
5. Distacco della pavimentazione in listello di legno al piano primo;
6. Numerose scalfitture su rivestimenti in piastrelle;
7. Ruggine su termosifoni;
8. Modifiche e alterazioni alle componenti dell'impianto elettrico, con fili penzolanti;
9. Ammaloramento e deformazione dei battiscopa;
10. Danneggiamenti e/o modifiche su serramenti;
11. Omessa manutenzione periodica alla caldaia murale.

### 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 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	72,00	€ 800,00

72,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Autorimessa**

Trattasi di immobile ricavato su di un maggior edificio elevato ad un solo piano fuori terra, che ospita complessivamente due autorimesse. Detto maggior immobile presenta verticali in muratura poggianti su fondazioni; i solai di piano e del tetto sono in laterocemento. Le pareti risultano rifinite in intonaco, rivestito con piastre ruvide bianche nella parte inferiore ed a perimetro dei fori. Il tetto risulta disposto su due falde, con copertura in guaina bituminosa. Le lattonerie presenti, costituite da grondaie, manicotti e pluviale, sono realizzate in lamiera zincata e verniciata. Il fabbricato è collegato all'edificio abitativo mediante un muro a confine. L'autorimessa in esecuzione, di altezza 2,76 m, presenta una superficie di 23 mq, con dimensioni 4,00 x 5,75 m. Il foro d'ingresso, che vanta dimensioni 2,23 x 2,00 m di altezza, è difeso da basculante di colore verde, formato da telaio in scatolato metallico, tamponamento in lamiera e serratura. La pavimentazione è rifinita in cemento rasato. Internamente le pareti sono intonacate e tinte a tempera color giallo, con zoccolo color rosso mattone. Il vano è dotato di impianto elettrico fuori traccia.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: // - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile versa in uno stato di conservazione e manutenzione precario per la parte muraria, i serramenti e gli impianti. Evidente incuria e degrado generale. In particolare si evidenziano i seguenti aspetti:

1. Ammaloramenti generalizzati agli intonaci interni ed esterni;
2. Distacchi di tinte ed affioramenti di umidità su pareti e soffitti;
3. Modifiche e alterazioni alle componenti dell'impianto elettrico, con fili penzolanti;
4. Infiltrazioni dal tetto.

### 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 un coefficiente di conversione, sulla base delle caratteristiche intrinseche delle stesse.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
autorimessa	sup. lorda di pavimento	1,00	27,00	€ 350,00

27,00

## 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 di Pordenone, ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone, agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativa alle quotazioni degli immobili ed ai valori di compravendita del comune di Pasiano di Pordenone. Beni 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 di conservazione normale oscilla tra i 600 ed i 1.200 euro per metro quadro.

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

**Divisione in più lotti**

Lo scrivente valuta il compendio immobiliare come lotto unico, riconducibile alla sussistenza di una rilevante complementarietà economica tra la parte abitativa e l'autorimessa. Infatti, trattasi di un immobile ad uso residenziale situato in un comune di provincia, che richiede ordinariamente l'auto come mezzo di trasporto per gli spostamenti. Pertanto l'esigenza di un ricovero per l'autovettura e/o per gli eventuali mezzi di trasporto privato, risulta spesso determinante nella scelta di un immobile ad uso residenziale. Tale dotazione incide sull'appetibilità del bene, facendo apprezzare un discreto aumento di valore dello stesso.

Per quanto sopra riportato, lo scrivente ritiene che il bene non debba essere diviso, valutato e messo in vendita in lotti distinti.

**8.2 Valutazione corpi:****Casa a schiera. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.960,00.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	72,00	€ 800,00	€ 57.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.600,00
Stato di conservazione e manutenzione: detrazione del 15,00%			€ -8.640,00
Adeguamento impianti e certificazioni: detrazione di € 7000,00			€ -7.000,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 41.960,00</b>

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.505,00.

Stima mono-parametrica €/mq di superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	27,00	€ 350,00	€ 9.450,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.450,00
Stato di conservazione e manutenzione: detrazione del 10,00%			€ -945,00
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>			<b>€ 8.505,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Casa a schiera	Abitazione di tipo economico [A3]	72,00	€ 41.960,00	€ 41.960,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	27,00	€ 8.505,00	€ 8.505,00



**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%)	€ 7.569,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 350,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato):	€ 42.500,00
---	-------------

Data generazione:  
29-09-2023

L'Esperto alla stima  
**Dott. Agr. Saverio Marini**

