



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **INTESA SANPAOLO S.p.A.**

contro:



N° Gen. Rep. **132/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-04-2026 ore 09:40



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Fax:
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Bassa n.12/2 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

Categoria: Fabbriato in corso di costruzione [C]

Dati Catastali:

Proprietà 1/1

Catasto Fabbriati:

Foglio 14, particella 1235, subalterno 2, indirizzo Via Bassa, piano T-1, categoria F/3

Foglio 14, particella 1235, subalterno 3, indirizzo Via Bassa, piano T, categoria F/3

Catasto Terreni:

Foglio 14, particella 1235, qualità ente urbano, superficie catastale mq.310

Foglio 14, particella 1230, qualità seminativo classe 2^ superficie catastale mq.105

2. Possesso

Bene: Via Bassa n.12/2 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Bassa n.12/2 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Bassa n.12/2 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

Creditori Iscritti: INTESA SANPAOLO S.p.A., BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETÀ COOPERATIVA PERAZIONI

5. Comproprietari

Beni: Via Bassa n.12/2 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Bassa n.12/2 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Bassa n.12/2 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Bassa n.12/2 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Prezzo base d'asta: € 177.200,00

**Premessa**

Il sottoscritto Santin per.ind.Graziano, libero professionista con studio in Maniago Viale della Vittoria n.8, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.171, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Elisa Tesco in data 11/12/2025 (All.1) nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relaziona che in data 03/02/2026 si è compiuto l'accesso agli immobile in esecuzione in presenza dell'esecutato, si sono eseguiti i necessari rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di rilievo (All.17), accertamenti, verifiche e fotografie (All.18).

Nello specifico trattasi di due unità immobiliari sub 2 (abitazione) e sub 3 (autorimessa) con giardino pertinenziale, completamente ultimate che risultano occupate ed utilizzate dall'esecutato assieme alla sua famiglia.

Al fine della futura vendita, trattandosi di un fabbricato unifamiliare non convenientemente né funzionalmente frazionabile, si propone la formazione di un unico lotto.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Morsano Al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione
Via Bassa n.12/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Via Bassa n.12/2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa All.4, Elaborato planimetrico All.5), Visura All.6)

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 14, particella 1235, subalterno 2, indirizzo Via Bassa, piano T-1, categoria F/3

Derivante da:

- Costituzione del 04/12/2008 pratica n. pn0270047 in atti dal 04/12/2008 costituzione (n.2480.1/2008)
- Variazione del 08/11/2010 pratica n. pn0219650 in atti dal 08/11/2010 verifica stato attuale u.i. (n.12484.1/2010)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa All.4, Elaborato planimetrico All.5), Visura All.7)

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 14, particella 1235, subalterno 3, indirizzo Via Bassa, piano T, categoria F/3

Derivante da:

- Costituzione del 04/12/2008 pratica n. pn0270047 in atti dal 04/12/2008 costituzione (n.2480.1/2008)
- Variazione del 08/11/2010 pratica n. pn0219650 in atti dal 08/11/2010 verifica stato attuale u.i. (n.12484.1/2010)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Terreni: (Estratto di Mappa All.4, Visura All.8)

Foglio 14, particella 1235, qualità ente urbano, superficie catastale 03.10

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Derivante da:

variazione n.263648.1/2008 del 27/11/2008, dalla soppressione e/o variazione delle particelle:
 - n. 1229 di are 03.10 (ex particella 1186 di are 0.40 giusta frazionamento n. 222984.1/2008 - ex particella 11 di are 12.30 giusta frazionamento n. 17697.1/2005);
 - n. 1234 di are 06.10 originata, giusta variazione n. 263648.1/2008 del 27/11/2008, dalla fusione e/o soppressione delle particelle n. 1184 di are 02.47(ex particella 10 giusta frazionamento n. 17697.1/2005), n. 1185 di are 01.85 (ex particella 11 di are 12.30 giusta frazionamento n.17697.1/2005), n. 1212 di are 01.55 (ex particella 1181 di are 05.05 giusta frazionamento n.224405.1/2007 - ex particella 10 giusta frazionamento n. 17697.1/2005) e n. 1228 di ca 30 (ex particella 1186 di are 03.40 giusta frazionamento n. 222984.1/2008 - ex particella 11 di are 12.30 giusta frazionamento n. 17697.1/2005).

Confini: Nord mapp.1234, Est mapp.721, Sud mapp.1230, Ovest Via Bassa

Identificato al catasto Terreni: (Estratto di Mappa All.4, Visura All.9)

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 14, particella 1230, qualità seminativo, classe 2^a, superficie catastale mq.105

Confini: Nord, Est ed Ovest mapp.1235, Sud mapp.721, Sud mapp.1231 e Via Bassa

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La situazione catastale non è aggiornata allo stato attuale dei luoghi in quanto sia il sub 2 (abitazione) che il sub 3 (autorimessa) sono attualmente classificati in categoria F3 - fabbricati in corso di costruzione

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Pratica Pregeo per fusione de mappali 1230 e 1235, Pratica Docfa per denuncia di fabbricato urbano : € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

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

Note: in merito alla conformità catastale si dichiara che, benché le unità immobiliari in oggetto siano censite al Catasto Fabbricati in categoria F/3, dal sopralluogo del 03/02/2026, si è accertato che di fatto non si trovano di fatto in corso di costruzione ma si presentano sostanzialmente ultimate con presenza di impianti (elettrico, idrico, riscaldamento) completi, pavimentazioni, rivestimenti, finiture e infissi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni oggetto di perizia si trovano nella zona Nord del comune di Morsano al Tagliamento, residenziale con prevalenza dell'abitazione singola unifamiliare

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PERAZIONI contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Betteti Chiara di Pordenone in data 15/11/2010 ai nn. 283/252; Importo ipoteca: € 344.000,00; Importo capitale: € 172.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A. contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 16/09/2025 ai nn. 2550 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/10/2025 ai nn. 15122/11258.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è un condominio.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: --

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica non può essere rilasciato in quanto l'immobile risulta privo del certificato di abitabilità e non dispone del libretto dell'impianto, pertanto il tecnico non è nelle condizioni di redigere l'ape.

Si stima in € 750,00 il costo necessario per far redigere da chi di competenza il libretto dell'impianto, ed in € 250,00 l'onorario di un tecnico professionista per la redazione dell'attestato.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

[REDACTED] o [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

ante ventennio al 23/12/2008

Derivante da:

- Atto di compravendita Notaio Sioni Luca di San Vito Al Tagliamento (PN) del 19 maggio 2008, numero di repertorio 37728/10160 trascritto a Pordenone ai nn. 8789/5970 in data 27 maggio 2008 (relativamente a: foglio 14 particella 1185 are 01 ca 85 e particella 1186 are 03 ca 40)
- Atto di compravendita Notaio Pascatti Giovanni di San Vito Al Tagliamento (PN) del 22 agosto 1989, numero di repertorio 31104, trascritto ai nn. 10019/7749 in data 31 agosto 1989 (relativamente a: foglio 14 particella 11 are 17 ca 20)
- Atto di compravendita Notaio Pascatti Giovanni di San Vito Al Tagliamento (PN) del 15 dicem-

bre 2024, numero di repertorio 131851/30314, trascritto ai nn. 20985/13885 in data 22 dicembre 2004 (relativamente a: foglio 14 particella 10 are 14 ca 40).

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

dal 23/12/2008 al 15/11/2010 in forza di Atto di ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA' Notaio Sioni Luca di San Vito Al Tagliamento (PN) del 23/12/2008 rep.38554/10808 trascritto a Pordenone il 16/01/2009 ai nn. 619/450.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni

dal **15/11/20210 ad oggi (attuale proprietario)** in forza di atto di compravendita Notaio Betteti Chiara di Pordenone (PN) del 15/10/2010 repertorio 282/251 (All.15); trascritto a Pordenone il 22/10/2010 ai nn. 17332/11541.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica: Concessione Edilizia 01/05 pratica 04/75 (All.10)

Intestazione:

Per lavori: Costruzione di n.5 unità abitative - n.1 fabbricato bifamiliare e n.1 fabbricato trifamiliare a schiera

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/10/2004 al n. di prot. 10853/04

Rilascio in data 12/01/2005 al n. di prot. 10853/04

Pratica: Permesso di costruire n.33/07 pratica 04/75/5 (All.11)

Intestazione:

Per lavori: Costruzione di n.5 unità abitative - n.1 fabbricato bifamiliare e n.1 fabbricato trifamiliare a schiera

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/12/2007 al n. di prot. 11875/07

Rilascio in data 29/01/2008 al n. di prot. 11875/07

Numero pratica: Permesso di costruire n.10/09 pratica 04/75/7 (All.12)

Intestazione:

Per lavori: Costruzione di n.5 unità abitative - n.1 fabbricato bifamiliare e n.1 fabbricato trifamiliare a schiera

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/12/2007 al n. di prot. 11875/07

Rilascio in data 29/01/2008 al n. di prot. 11875/07

Numero pratica: Permesso di costruire n.22/11 pratica 04/75/8 (All.13)

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Costruzione di n.5 unità abitative - n.1 fabbricato bifamiliare e n.1 fabbricato trifamiliare a schiera

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/12/2007 al n. di prot. 11875/07

Rilascio in data 29/01/2008 al n. di prot. 11875/07

Certificati di collaudo All.14

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'ultima pratica urbanistica è il PdC n. 22/11 (6^a variante alla CE 01/05 del 12/01/2005 e completamento lavori) – e dai documenti ricevuti dal Comune di Morsano al Tagl.to non risulta sia stata presentata la fine dei lavori e conseguentemente nemmeno la richiesta del certificato di agibilità. L'ampliamento della tettoia non è stato ultimato: le opere eseguite si limitano alle fondazioni e alla predisposizione dei ferri d'armatura per il futuro getto dei pilastri in cemento armato (vedasi relazione strutturale allegata all'inizio lavori) per una tettoia comunque più larga rispetto alle previsioni del progetto di cui al PdC 22/11.

Sempre in difformità al progetto del 2011 è stato aperto un nuovo vano finestra a servizio del vano cucina verso la parete esterna posta a sud-est che guarda il giardino (mapp. 1230).

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria e richiesta Abitabilità

Pratica di sanatoria: € 4.700,00

Richiesta certificato di Abitabilità: € 800,00

Oneri Totali: **€ 5.500,00**

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

7.2**Conformità urbanistica****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore
Zona omogenea:	B2 – Di completamento estensiva
Norme tecniche di attuazione:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se sì, quali?	Servitù di transito e di attraversamento con reti tecnologiche costituita con atto del Notaio Luca Sioni rep. 38554/10808 del 23/12/2008 (All.16). All'interno del mappale 1234 vi è un pozzo artesiano a servizio dello stesso mappale ma anche dei confinanti mappali 1213 e 1235 (oggetto di pignoramento) con obbligo a carico del proprietario del mappale 1234 di consentire l'accesso al fine di permettere l'ispezione e l'effettuazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di detto pozzo.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo**

Trattasi di un fabbricato residenziale unifamiliare composto da due unità immobiliari, sub.2 (abitazione) e sub.3 (autorimessa) completamente ultimate che risultano occupate ed utilizzate dall'esecutato assieme alla sua famiglia e dallo scoperto circostante (foto da 1 a 7).

Per accedere all'immobile si deve imboccare un "accesso" privato che dalla strada comunale di via Bassa conduce fino al compendio pignorato. Tale "stradina" privata che costeggia la roggia adiacente e che ricade interamente sulla porzione sud-est del confinante mappale 1234 di proprietà di terzi, risulta gravata da servitù di transito e di attraversamento con reti tecnologiche costituita con atto del Notaio Luca Sioni rep. 38554/10808 del 23/12/2008 a favore del mappale 1235 oggetto di pignoramento.

Inoltre, all'interno del mappale 1234 vi è un pozzo artesiano a servizio dello stesso mappale ma anche dei confinanti mappali 1213 e 1235 (oggetto di pignoramento) con obbligo a carico del proprietario del mappale 1234 di consentire l'accesso al fine di permettere l'ispezione e l'effettuazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di detto pozzo.

L'**abitazione** si sviluppa su due piani fuori terra e l'accesso avviene attraverso il giardino recintato, con ingresso pedonale e carraio, e comprende: al piano terra l'ingresso (foto 8), il soggiorno (foto 9 e 10), la cucina (foto 12) con affaccio sul portico (foto 11), il bagno (foto 13 e 14) e la centrale termica/lavanderia (foto 15); con comoda scala rivestita in legno (foto 16) si accede al primo piano è composto da tre camere da letto (foto 17, 18, 19 e 20) di cui due comunicanti con terrazza (foto 2) ed il bagno (foto 21).

Questo piano ha il tetto in legno a vista è del tipo ventilato e coibentato con pannello di lana di roccia e di fibra di vetro nonché dotato di adeguati magisteri che consentono la ventilazione. Il manto di copertura è in tegole marsigliesi. Le pareti perimetrali sono rivestite a cappotto con pannelli in polistirolo del probabile spessore di 10 centimetri.

I serramenti esterni sono in PVC con triplo vetro, quelli interni in legno tamburato, pavimenti piastrelle di gres al piano terra e in parquet di legno al primo piano.

Nella centrale termica/lavanderia, accessibile sia dall'interno che dall'esterno, è ubicato il generatore di calore alimentato a gas metano.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di raffrescamento con uno split interno posizionato al piano primo.

L'**autorimessa** (foto 23 e 24) è un unico vano privo di portone carraio e collegato con il vano centrale termica/lavanderia del sub.2 da una porta in ferro.

L'immobile ha struttura portante con fondazioni continue in c.a., elevazione con strutture a telaio in c.a., con pilastri e setti, solaio di calpestio di tipo bausta e coperture con travi in legno, pendenza del tetto a due falde del 32%. La copertura è con elementi strutturali in legno, le pareti perimetrali di tamponamento sono in muratura ordinaria in blocchi semipieni di laterizio e malta con isolamento sul lato interno.

Le finiture ed il loro stato per quanto visibili, essendo l'immobile abitato ed arredato, sono buone ed in uso all'epoca della costruzione: pavimenti in piastrelle e parquet nelle camere, serramenti in legno di buona fattura e, quelli esterni, dotati di vetro termico.

Al riguardo dell'installazione a regola d'arte degli impianti tecnologici ed elettrico, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morsano al Tagliamento non è stato pervenuto alcun certificato di regolare esecuzione, né sono stati forniti dall'esecutato.

Il giardino di pertinenza, che ricomprende anche il mappale 1230, è recintato, ha forma regolare e la giacitura è pianeggiante, è tenuto a prato e si presenta curato; il valore è stato ricompreso nel prezzo unitario adottato nella seguente stima.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **222,20**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2008

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale PT	sup lorda di pavimento	1,00	86,60	€ 1.200,00
Residenziale P1	sup lorda di pavimento	1,00	69,20	€ 1.200,00
Sottotetto	sup lorda di pavimento mq.27,40 x 0,30 = mq.8,22	0,30	8,22	€ 1.200,00
Tettoia/portico	sup lorda di pavimento mq.11,50 x 0,50 = mq.8,22	0,50	5,75	€ 1.200,00
Terrazza	sup lorda di pavimento mq.8,80 x 0,30 = mq.2,64	0,30	2,64	€ 1.200,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento mq.18,70 x 0,50 = mq.8,22	0,50	9,35	€ 1.200,00

181,76

Accessori:

1. Terreno annesso	Identificato al n. Mappale 1230 Sviluppa una superficie complessiva di 105 mq Valore a corpo: € 1.000,00
--------------------	--

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne, convenientemente rapportato in funzione dell'uso. Le misure sono state desunte dagli elaborati grafici ed in parte verificate in loco, la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Nella determinazione del valore unitario al metro quadrato si è tenuto conto dell'incidenza dell'ampio scoperto destinato a giardino. Il suo valore è compreso nel mq del fabbricato.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare F.I.M.A.A

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo. Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 218.112,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale PT	86,60	€ 1.200,00	€ 103.920,00
Residenziale P1	69,20	€ 1.200,00	€ 83.040,00
Sottotetto	8,22	€ 1.200,00	€ 9.864,00
Tettoia/portico	5,75	€ 1.200,00	€ 6.900,00
Terrazza	2,64	€ 1.200,00	€ 3.168,00
Autorimessa	9,35	€ 1.200,00	€ 11.220,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 218.112,00
Valore Finale			€ 218.112,00
Valore corpo			€ 218.112,00
Valore accessori			€ 1.000,00
Valore complessivo intero			€ 219.112,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 219.112,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
	Fabbricato in corso di costruzione [C]	181,76	€ 219.112,00	€ 219.112,00

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%)	€ 32.866,80
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00
	Redazione Libretto di impianto	€ 750,00
	Redazione APE	€ 250,00
8.4	Prezzo base d'asta del lotto:	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 177.245,20 arr. € 177.200,00

Data generazione: 23-03-2026

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin

Allegati:

1. Decreto di nomina e integrazione
2. Verbale di sopralluogo e recapiti telefonici
3. Estratto di matrimonio
4. Estratto di Mappa
5. Elaborato planimetrico
6. Visura catastale Fabbricati Fg.14 mapp.1235 sub.2
7. Visura catastale Fabbricati Fg.14 mapp.1235 sub.3
8. Visura catastale Terreni Fg.14 mapp.1235
9. Visura catastale Terreni Fg.14 mapp.1230
10. Concessione Edilizia n.01/05 del 12/01/2005 pratica 04/75
11. Permesso di costruire n.33/07 del 29/01/2008 - Variante pratica 04/75/5
12. Permesso di costruire n.10/09 del 15/07/2009 - Variante pratica 04/75/7
13. Permesso di costruire n.22/11 del 18/04/2012 – Variante, pratica 04/75/8
14. Certificati di collaudo statico
15. Atto di provenienza
16. Atto di costituzione servitù
17. Elaborato di rilievo
18. Documentazione fotografica