



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **154/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
con cantina e garage



Esperto alla stima: Dott.Agr. Massimiliano Zannier
Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U
Partita IVA: 01683390932
Studio in: Via G.Mazzini 28 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 0427812038 - 3398196143
Email: massimiliano.zannier@gmail.com
Pec: m.zannier@epap.conafpec.it



Beni in **Pordenone (PN)**

Via Chiesa di Rorai n.23

Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage

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: A-appartamento e cantina.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Chiesa di Rorai n.23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**

- Comune Pordenone, foglio 11, particella 31, subalterno 12, indirizzo Via Chiesa di Rorai n.23, interno 12, piano S1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5 vani, superficie 81 mq, rendita € 809.55

Intestazione: [REDACTED]

diritto di proprietà per 1/1,

Derivante da: Atto di compravendita del 30/05/2022, rep.n.7596, racc.n. 7085, notaio Gianluca Francesco Maria Distefano, trascritto a Pordenone il 16/06/2022, reg.generale n.9005, reg.particolare n.6723.

Millesimi di proprietà dell'esecutato: 37.50/1000

Conformità catastale: Alla data del sopralluogo del 17/02/2025, rispetto alla planimetria catastale, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la porta di collegamento tra cucina e corridoio, risulta disegnata in posizione difforme rispetto alla realtà (non è in posizione centrale alla parete bensì, pur sulla stessa parete, spostata verso ovest);

- nel vano cantina vi è la presenza di un pilastro non disegnato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: rettifica della planimetria interna (DOCFA)Descrizione delle opere da sanare: posizionamento porta interna - pilastro cantinaOneri Totali indicativi: € 800,00Note: La difformità catastale riscontrata non va ad influire sul numero di vani dell'immobile.

Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva conferma di regolarità edilizia da parte del Comune.

Gli importi indicati per la regolarizzazione catastale sono indicativi e suscettibili di variazioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B-garage

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Chiesa di Rorai n.23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- Comune Pordenone. foglio 11, particella 31, subalterno 45, indirizzo Via Chiesa di Rorai n.23, piano S1, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, superficie 14 mq, rendita € 67.97.

Intestazione: [REDACTED]
diritto di proprietà per 1/1,

Derivante da: Atto di compravendita del 30/05/2022, rep.n.7596, racc.n.7085, notaio Gianluca Francesco Maria Distefano, trascritto a Pordenone il 16/06/2022, reg.generale n.9005, reg.particolare n.6723.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale, ubicata in posizione semiperiferica rispetto al centro storico di Pordenone. Sono presenti per lo più condomini di piccole-medie dimensioni. Il quartiere è prossimo alla circonvallazione da cui si possono facilmente raggiungere le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **A-appartamento e cantina, B-garage**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Come indicati dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Pordenone, in capo all'esecutato e per gli immobili richiesti non risultano atti privati o contratti di locazione presso l'ufficio di Pordenone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: **A-appartamento e cantina, B-garage**

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria

- A favore di: [REDACTED]
- Contro: [REDACTED];
- Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- A rogito di: Notaio dott. Distefano Gianluca Francesco Maria in data 30/05/2022 ai nn. 7597/7086;
- Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 16/06/2022 ai nn. 9006/1569;
- Importo ipoteca: € 131.250,00;
- Importo capitale: € 75.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale

- A favore di: [REDACTED]
- Contro: [REDACTED];
- Derivante da: Decreto ingiuntivo;
- Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 23/05/2023 ai nn. 7217/974;
- Importo ipoteca: € 9.000,00;
- Importo capitale: € 4,469,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

- A favore di: [REDACTED]
- Contro: [REDACTED];
- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;
- Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 22/09/2023 ai nn. 13274/10259.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: **A-appartamento e cantina, B-garage**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Come indicato dall'amministratore di condominio, al 21/03/2025 la posizione debitoria del signor [REDACTED] nei confronti del Condominio Faloria ammonta a € 8.604,50

Millesimi di proprietà: Millesimi di proprietà dell'esecutato 37.50

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'appartamento è posto al piano secondo, la cantina e garage nel sotterraneo. L'immobile è dotato di ascensore condominiale e rampa esterna per l'accesso all'entrata condominiale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe energetica E, 146.68 kWh/m² anno

Note Indice di prestazione energetica: Relativamente all'immobile di cui al sub.12, presso Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in data 14/06/2016 è stato depositato il certificato codice 17870-2016-PN-APE-DEF

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

Avvertenze ulteriori: non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Identificativo corpo: **A-appartamento e cantina, B-garage**

- Da ante ventennio fino al 25/05/2017

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di: denuncia di successione, morte di [REDACTED]

Trascritto: a Pordenone, in data 06/12/2000, ai nn. 16584/11785;

Note: nella suddetta nota di trascrizione del 06/12/2000, alla sig.ra [REDACTED] viene destinata la quota di proprietà pari a 1/6 degli immobili pignorati.

- Dal 25/05/2017 fino al 30/05/2022

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

In forza di: denuncia di successione, morte di [REDACTED]

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: si;

Trascritto: a Pordenone, in data 30/03/2018, ai nn. 5037/3772.

Note: Nella suddetta nota di trascrizione del 30/03/2018, ai sig.ri [REDACTED]

viene destinata la quota di proprietà pari a 4/12 ciascuno degli immobili pignorati.

- Dal 30/05/2022 fino ad oggi (attuale proprietario)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1

In forza di atto di compravendita

A rogito di: Notaio dott. Distefano Gianluca Francesco Maria, in data 30/05/2022, ai nn. 7596/7085;

Trascritto: a Pordenone, in data 16/06/2022, ai nn. 9005/6723.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: **A-appartamento e cantina, B-garage**

- Numero pratica: 4461/IV

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili di piani 6 ed alla costruzione di box-garages esterni interrati

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/07/1971 al n. di prot. 4464/IV

- Numero pratica: 3476/IV

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: modificare il progetto di costruzione del cond. "Faloria" autorizzato il 12/7/71 con lic.n.4461 riflettente modifiche ai rivestimenti delle facciate esterne, ferme restando le precedenti prescrizioni.

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/02/1972 al n. di prot. 3476/IV

- Numero pratica: 24270/IV

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: modifiche interne al progetto di costruzione del cond. "Faloria" di cui alla lic.n.4461 del 12/7/71, ferme restando le precedenti prescrizioni.

Oggetto: variante

Rilascio in data 29/05/1972 al n. di prot. 24270/IV

- Numero pratica: 33453/IV

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: costruzione della recinzione del cond. "Faloria"

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/06/1972 al n. di prot. 33453/IV

- Numero pratica: 32505

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 27/06/1972 al n. di prot. 32505

7.1 **Conformità edilizia:**

Identificativo corpo: **A-appartamento e cantina**

Alla data del sopralluogo del 17/02/2025, rispetto alla planimetria di progetto, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la porta di collegamento tra cucina e corridoio, risulta posizionata in maniera difforme rispetto alla planimetria di progetto (non è in posizione centrale alla parete bensì, pur sulla stessa parete, spostata verso ovest);

- nel vano cantina vi è la presenza di un pilastro non disegnato nella planimetria di progetto.

Regolarizzabili mediante: Richiesta in Comune di SCIA in sanatoria

Oneri Totali indicativi: sanatoria e spese tecniche: € 1.000,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Identificativo corpo: **B-garage**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

7.2 **Conformità urbanistica**Identificativo corpo: **A-appartamento e cantina**

Strumento urbanistico Approvato:	PRGC
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021
Zona omogenea:	Zone Omogenee B
Norme tecniche di attuazione:	v. artt.19 e 23 delle NTA del PRGC del Comune di Pordenone
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Identificativo corpo: **B-garage**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021
Zona omogenea:	Zone Omogenee B
Norme tecniche di attuazione:	v. artt.19 e 23 delle NTA del PRGC del Comune di Pordenone
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 7
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto **A-appartamento e cantina**

APPARTAMENTO: L'abitazione (categoria catastale A/2 – classe 3) di cui al subalterno 12 è un appartamento facente parte del condominio denominato "CONDOMINIO FALORIA" situato nel territorio del Comune di Pordenone in Via Chiesa di Rorai n°23. Il condominio è costituito complessivamente da 26 appartamenti oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive. L'appartamento pignorato (sub.12) è posto al piano secondo dell'edificio; l'accesso al condominio è reso possibile tramite la percorrenza di alcuni scalini esterni o, in alternativa, di uno scivolo esterno che permette di arrivare alla porta di ingresso e al vano scale condominiale. All'interno del vano scale vi è la presenza di un ascensore ad uso comune, che permette l'accesso ai piani superiori ed interrati anche alle persone disabili. La porta di entrata all'appartamento è in legno tamburato, non blindata. Nel complesso l'ingresso all'appartamento risulta agevole. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto matrimoniali, un bagno, due terrazze (una delle quali con veranda). La disposizione interna delle stanze è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale. L'altezza dell'alloggio è di circa 2,80 m. La pavimentazione delle stanze è in parquet, mentre il bagno è dotato di piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato a battente. I serramenti esterni sono in legno e sono dotati di doppio vetro, con tapparelle in plastica. Le finestre sono posizionate secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali. Il bagno è dotato di wc, lavandino, bidet, vasca ed è ricoperto da piastrelle anche sulle pareti per quasi tutta l'altezza delle stesse. Nel disimpegno del reparto notte è presente uno split per la climatizzazione dell'aria. Tutte le stanze risultano arredate ed abitualmente utilizzate. Le terrazze esterne sono dotate di pavimento con piastrelle e risultano delimitate verso l'esterno da un muretto di altezza pari a circa 1 m. Il terrazzo posto a sud, accessibile dalla cucina, risulta chiuso da una veranda in vetro/alluminio. Sui muri esterni dell'edificio, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'impianto di riscaldamento è condominiale centralizzato, dotato di radiatori a parete con contacalorie. Presso gli uffici comunali non erano depositate le dichiarazioni di conformità per gli impianti. Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo l'esecutato mi riferiva che gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, condizionamento, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

CANTINA: Trattasi di cantina posta al piano terra. La cantina risulta essere di forma regolare, seppur con la presenza di un pilastro all'interno. Dotata di porta in metallo, è accessibile dal corridoio che collega al vano scale condominiale; ha un'altezza interna di circa 2,55 m. Vi è una piccola finestra che permette l'entrata di luce naturale. Sul soffitto vi è il passaggio di alcuni tubi, che limitano localmente lo sfruttamento in altezza.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: SCHMCL88P20Z129K

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di: circa mq 94,00 (appartamento + terrazze + cantina)
- E' posto al piano: 2 -S1
- L'edificio è stato costruito nel: autorizzazione di abitabilità rilasciata nel 1972
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.23, interno 12;
- Ha un'altezza utile interna di: circa 2,80 m l'appartamento, circa 2,55 m la cantina;
- L'intero fabbricato è composto: da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1
- Stato di manutenzione generale: sufficiente
- Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

- Scale tipologia: **a rampe parallele**, ubicazione: **interna**, condizioni: **sufficienti**
 Note: Trattasi delle scale condominiali
- Strutture verticali materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**
 Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni tipologia: **ante a battente**, materiale: **legno**, protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**, condizioni: **sufficienti**
- Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **sufficienti**
- Pavim. Interna materiale: **parquet**, condizioni: **sufficienti**
 Note: Nel bagno sono presenti piastrelle. Il pavimento della cantina è in battuto di cemento.

Impianti:

- Citofonico tipologia: **audio**
- Condizionamento tipologia: **autonomo**, diffusori: **split**
 Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo l'esecutato mi riferiva che l'impianto di riscaldamento, elettrico, idrico, condizionamento, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.
- Elettrico tipologia: **sottotraccia**, condizioni: **sufficienti**
 Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo l'esecutato mi riferiva che l'impianto di riscaldamento, elettrico, idrico, condizionamento, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.
- Idrico tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **acquedotto**, condizioni: **sufficienti**
 Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo l'esecutato mi riferiva che l'impianto di riscaldamento, elettrico, idrico, condizionamento, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.
- Termico tipologia: **centralizzato**, alimentazione: **metano**, diffusori: **termosifoni in alluminio**, condizioni: **sufficienti**
 Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo l'esecutato mi riferiva che l'impianto di riscaldamento, elettrico, idrico, condizionamento, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)
Appartamento	sup reale lorda	75	1,00	75,00	€ 900,00
Terrazze	sup reale lorda	10	0,30	3,00	€ 900,00
Cantina	sup reale lorda	9	0,25	2,25	€ 900,00
Complessivo		94		80,25	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024
Zona: Pordenone
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni civili
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 770
Valore di mercato max (€/mq): 1150

Descrizione: di cui al punto **B-garage**

Trattasi di autorimessa (categoria catastale C/6 – classe 5) posta al piano interrato. Il garage risulta essere di forma rettangolare, ha una lunghezza interna pari a circa 5 m ed una larghezza di circa 2,50 m, dimensioni che permettono di ospitare un'automobile utilitaria di media grandezza. Dotato di portone basculante in metallo, si affaccia sul cortile condominiale interno. Da qui è permesso l'accesso carraio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

- Superficie complessiva di circa: mq 14,00
- E' posto al piano: S1
- L'edificio è stato costruito nel: autorizzazione di abitabilità rilasciata nel 1972
- Ha un'altezza utile interna: circa 2,50 m
- L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1
- Stato di manutenzione generale: sufficiente
- Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in discrete condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**, condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **basculante**, materiale: **alluminio**, accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. Tenuto conto che il garage risulta quale vano accessorio all'appartamento, anche se l'immobile pignorato e descritto nel corpo B-Garage di questa relazione è catastalmente identificato da un proprio subalterno (sub.45), ai fini della determinazione della consistenza commerciale esso viene considerato come pertinenza dell'appartamento identificato dal sub.12; di conseguenza la superficie commerciale è stata calcolata moltiplicando la superficie reale rilevata per un coefficiente pari al 25%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)
Garage	sup reale lorda	14	0,25	3,50	€ 900,00
Complessivo		14		3,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150



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

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civili in condizioni di normalità si attestavano tra i 770 €/m² ed i 1150 €/m² mentre per le abitazioni di tipo economico in condizioni di normalità si attestavano tra i 600 €/m² ed 800 €/m². I valori rilevati tramite consultazione di cataloghi e intervista a operatori del settore si attestavano tra i 600 €/m² ed i 1300 €/m². Tenendo conto delle condizioni dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è considerato un valore unitario pari a 900 €/m². Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile. Non avendo evidenza della presenza di atti privati o contratti di locazione per gli immobili eseguiti (vedi punto 3 "Stato di possesso" della presente relazione), il prezzo di vendita viene stimato nello stato di immobile "libero".

Elenco fonti:

- Catasto di Pordenone;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
- Uffici del registro di Pordenone;
- Ufficio tecnico di Pordenone;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni OMI, FIMAA, FIAIP..

8.2 Valutazione corpi:Identificativo corpo: **A-appartamento e cantina**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Appartamento	75,00	€ 900,00	€ 67.500,00
Terrazze	3,00	€ 900,00	€ 2.700,00
Cantina	2,25	€ 900,00	€ 2.025,00

Valore complessivo intero	€ 72.225,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 72.225,00

Identificativo corpo: **B-garage**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Garage	3,50	€ 900,00	€ 3.150,00

Valore complessivo intero	€ 3.150,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 3.150,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente (m2)	Valore intero (€)	Valore diritto e quota (€)
A-appartamento e cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	80,25	€ 72.225,00	€ 72.225,00
B-garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	3,50	€ 3.150,00	€ 3.150,00
totale			€ 75.375,00	€ 75.375,00

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, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.306,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 8604,50

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.664,25
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 53.700,00

Data generazione:
30-03-2025

L'Esperto alla stima
Dott. Agronomo
Massimiliano Zannier

Allegati:

- E.I.154.23_Allegato 1 – Estratto di mappa_Pordenone_fg.11_p.31
- E.I.154.23_Allegato 2 – Visura storica_C.F._Pordenone_fg.11_p.31_sub.12
- E.I.154.23_Allegato 3 – Visura storica_C.F._Pordenone_fg.11_p.31_sub.45
- E.I.154.23_Allegato 4 – Planimetria_Pordenone_fg.11_p.31_sub.12
- E.I.154.23_Allegato 5 – Planimetria_Pordenone_fg.11_p.31_sub.45
- E.I.154.23_Allegato 6 – Doc.edilizi_prot. 32505-24270-3476-4461
- E.I.154.23_Allegato 7 – Doc.edilizi_prot. 33453
- E.I.154.23_Allegato 8 – Doc.edilizi_Piante e sezioni_24.05.1972
- E.I.154.23_Allegato 9 – Doc.edilizi_Prospetti_24.05.1972
- E.I.154.23_Allegato 10 – Doc.edilizi_Pianta scantinato_24.05.1972
- E.I.154.23_Allegato 11 – Stato civile
- E.I.154.23_Allegato 12 – Oneri condominiali
- E.I.154.23_Allegato 13 – Atto di compravendita
- E.I.154.23_Allegato 14 – Risposta locazioni
- E.I.154.23_Allegato 15 – Lotto1_Fotografie degli immobili pignorati

