



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro: [REDACTED]
[REDACTED]



N° Gen. Rep. **174/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-02-2025

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento al secondo
piano con sopraffante soffitta e garage
al piano terra

Esperto alla stima: Francesco Marzinotto
Codice fiscale: MRZFNC85B06G914F
Partita IVA: 03747750275

Studio in: Via San Benedetto 15/5 - 30026 Summagra di
Portogruaro

Telefono: 0421205157
Email: frmarzinotto@gmail.com

Pec: francesco.marzinotto@pec.eppi.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 1
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl



1. Dati Catastali

Bene: Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3 - Rorai Grande - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: residenziale

Lotto: 001 - Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

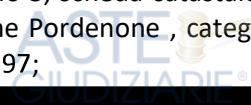
[REDACTED]; foglio 11, particella 672, subalterno 3, scheda catastale di cui allegato 3, indirizzo Via Marostica n. 9 , piano terra, comune Pordenone , categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, superficie 18 mq, rendita € 67,97; [REDACTED] proprietà

per 1/2 in regime di [REDACTED]; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]; foglio 11, particella 672, subalterno 11, scheda catastale di cui allegato 3, indirizzo Via Antonio Fantuzzi n. 12 , interno 3, piano 2, comune Pordenone , categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 130 mq, totale escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 688,18;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]; foglio 11, particella 672, subalterno 17, scheda catastale di cui allegato 3, indirizzo Via Antonio Fantuzzi n. 12 , piano 3, comune Pordenone , categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, superficie 30 mq, rendita € 32,23



2. Possesso

Bene: Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3 - Rorai Grande - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3 - Rorai Grande - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI





4. Creditori Iscritti

Bene: Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3 - Rorai Grande - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Creditori Iscritti: [REDACTED]



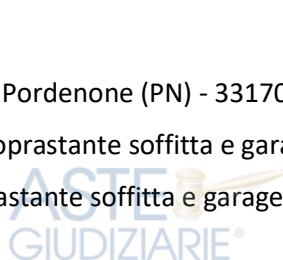
5. Comproprietari

Beni: Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3 - Rorai Grande - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Comproprietari: Nessuno



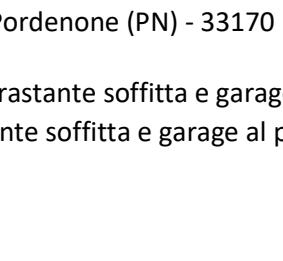
6. Misure Penali

Beni: Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3 - Rorai Grande - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Misure Penali: NO



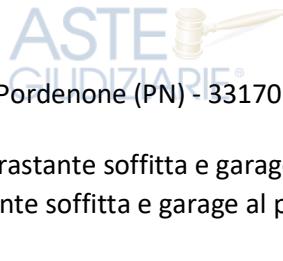
7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3 - Rorai Grande - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Corpo: Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3 - Rorai Grande - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Prezzo da libero: € 138.489,67 arrotondato ad € 138.500,00

Prezzo da occupato: € 0,00

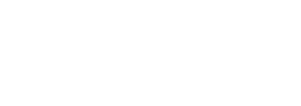




Il sottoscritto Perito Edile Francesco Marzinotto nato a Portogruaro (VE) il 06/02/1985, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da verbale di conferimento di incarico ricevuto dalla dott. Elisa Tesco e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 05/02/2025, presenta il seguente rapporto di valutazione con allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone, ricerca delle pratiche edilizie nonché valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità catastale ed edilizia.





Beni in Pordenone (PN)
Località/Frazione Rorai Grande
Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3

Lotto: 001 - Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

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: Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Rorai Grande, Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3

Note: Trattasi di un appartamento, facente parte di un piccolo condominio, sito al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra ubicati in Comune di Pordenone, località Rorai Grande, Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3 contraddistinti nel foglio 11 mappale 672 sub. 3-11-17 oltre al bene comune non censibile sub. 16 -cortile e giardino-

Alle unità immobiliari sopradescritte appartengono parti comuni dell'edificio ai sensi dell' all'art. 1117 del Codice Civile e non esiste alcuna tabella millesimale.

Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone, mappale 672 -Ente Urbano- di mq 813,00 e confina con Via A. Fantuzzi corrispondente al mappale 1484, mappale 514 e mappale 679

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato

Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari: nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari: nessuno

Note: vedasi atto di compravendita di cui allegato 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]; foglio 11, particella 672, subalterno 3, scheda catastale di cui allegato 3, indirizzo Via Marostica n. 9, piano terra, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, superficie 18 mq, rendita € 67,97

Derivante da: atto di compravendita di cui allegato 4

Millesimi di proprietà di parti comuni: all' unità immobiliare sopradescritta appartengono parti comuni dell'edificio ai sensi dell' all'art. 1117 del Codice Civile e non esiste alcuna tabella millesimale. Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone, mappale 672 -Ente Urbano- di mq 813,00 e confina con Via A. Fantuzzi corrispondente al mappale 1484, mappale 514 e mappale 679

Confini: mappale 672 sub. 1 e sub. 2, mappale 514, mappale 672 sub. 4 e lato esterno fabbricato verso il cortile e giardino sub. 16

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1/2 in [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]; foglio 11, particella 672, subalterno 11, scheda catastale di cui allegato 3, indirizzo Via Antonio Fantuzzi n. 12 , interno 3, piano 2, Comune Pordenone, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 130 mq, totale escluse aree scoperte 126 mq, rendita € 688,18

Derivante da: atto di compravendita di cui allegato 4

Millesimi di proprietà di parti comuni: all'unità immobiliare sopradescritta appartengono parti comuni dell'edificio ai sensi dell' all'art. 1117 del Codice Civile e non esiste alcuna tabella millesimale. Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone, mappale 672 -Ente Urbano- di mq 813,00 e confina con Via A. Fantuzzi corrispondente al mappale 1484, mappale 514 e mappale 679

Confini: tre lati esterni fabbricato verso il cortile e giardino sub. 16, appartamento sub. 12 e vano scala condominiale

Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di [REDACTED]; foglio 11, particella 672, subalterno 17, scheda catastale di cui allegato 3, indirizzo Via Antonio Fantuzzi n. 12 , piano 3, Comune Pordenone , categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, superficie 30 mq, rendita € 32,23

Derivante da: atto di compravendita di cui allegato 4

Millesimi di proprietà di parti comuni: all' unità immobiliare sopradescritta appartengono parti comuni dell'edificio ai sensi dell' all'art. 1117 del Codice Civile e non esiste alcuna tabella millesimale. Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone, mappale 672 -Ente Urbano- di mq 813,00 e confina con Via A. Fantuzzi corrispondente al mappale 1484, mappale 514 e mappale 679

Confini: sub. 13, lato esterno verso il cortile e giardino sub. 16, sub. 18 e corridoio comune

Note: nessuna

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva in sopralluogo nell'appartamento la chiusura di una porta interna tra cucina e pranzo, trasformazione dello studio in camera, trasformazione della centrale termica in bagno con la presenza interna di una risega da cm 27 x 58 ed eliminazione di una risega esterna in prossimità alla terrazza posta confinante con la cucina; nella soffitta si rilevano lievi difformità nelle altezze indicate in planimetria e diverso spessore della muratura confinante con il corridoio comune

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di due nuove planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

rilievo e pratica docfa per due planimetrie catastali: € 2.190,00

Oneri Totali: **€ 2.190,00**

Note: onorario stimato per una competenza di € 1.600,00 + 5% cassa + 22% iva + € 140,00 per diritti catastali per un complessivo di € 2.189,60 arrotondato ad € 2.190,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: nessuna

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento, facente parte di un piccolo condominio, sito al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra ubicati in Comune di Pordenone, località Rorai Grande, Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3 contraddistinti nel foglio 11 mappale 672 sub. 3-11-17 oltre al bene comune non censibile sub. 16 -cortile e giardino- Alle unità immobiliari sopradescritte appartengono parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e non esiste alcuna tabella millesimale. Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone, mappale 672 -Ente Urbano- di mq 813,00 e confina con Via A. Fantuzzi corrispondente al mappale 1484, mappale 514 e mappale 679

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale e commerciale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Pordenone, Roveredo in Piano, Fontanafredda, Cordenons e Piancavallo

Importanti centri limitrofi: Pordenone e Piancavallo.

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Attrazioni storiche: Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: all'interno dell'appartamento, soffitta e garage sono presenti mobili ed arredi

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Jus Romano in data 19/07/2006 ai nn. 118356/22772; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/08/2006 ai nn. 15071/4146; Importo ipoteca: € 246500,00; Importo capitale: € 145000,00; Note: vedasi allegato 4/1 e 5/3.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: [REDACTED]; a rogito di [REDACTED] in data 20/05/2022 ai nn. 1771/9122; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/05/2022 ai nn. 7544/1299; Importo ipoteca: € 66147,66; Importo capitale: € 33073,83;

Note: vedasi allegato 5/8.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP C/O il Tribunale di Pordenone in data 14/10/2023 ai nn. 2232 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2023 ai nn. 16423/12627; vedasi allegato 5/9.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 225,00.

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: Le spese condominiali risultano pagate e vengono gestite direttamente tra condomini.

Millesimi di proprietà: Alle unità immobiliari (appartamento, soffitta e garage) appartengono parti comuni dell'edificio ai sensi dell' art. 1117 del Codice Civile e non esiste alcuna tabella millesimale.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - è presente nella scala interna un servoscala funzionante a servizio dal piano terra al secondo piano

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato 10

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 in [REDACTED] dal 19/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Romano Jus, in data 19/07/2006, ai nn. 118355/22771; trascritto a Pordenone, in data 09/08/2006, ai nn. 15070/8762.

Note: vedasi allegato 4 e 5/2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: fabbricato costruito ante al 01/09/1967; manutenzione ordinaria prot. 10082 del 27/02/1996; manutenzione ordinaria e straordinaria prot. 28614 del 12/06/1997; manutenzione ordinaria prot. 15832 del 15/04/1999; manutenzione ordinaria prot. 20849 del 20/05/1999

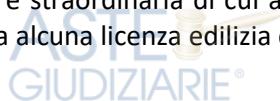
Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

Note tipo pratica: vedasi allegato 6

Per lavori: manutenzione ordinaria e straordinaria

NOTE: fabbricato costruito ante al 01/09/1967 con successive pratiche di comunicazione per



l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui allegato 6. Trattandosi di fabbricato costruito ante 1967 non è stata trovata alcuna licenza edilizia con relativa abitabilità.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: le lievi modifiche interne riscontrate in sopralluogo rispetto "alla planimetria catastale dell'appartamento e della soffitta" non necessitano di alcuna pratica comunale, pertanto, il sottoscritto conferma la conformità edilizia



Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale -piano degli interventi
Zona omogenea:	articolo 23, zone B.1.5 residenziale a moderata densità
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattugliazioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;
note: nessuna

Note generali sulla conformità: vedasi allegato 7



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra

Trattasi di un appartamento, facente parte di un piccolo condominio, sito al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra ubicati in Comune di Pordenone, località Rorai Grande, Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3 contraddistinti nel foglio 11 mappale 672 sub. 3-11-17 oltre al bene comune non censibile sub. 16 -cortile e giardino-

Alle unità immobiliari sopradescritte appartengono parti comuni dell'edificio ai sensi dell' art. 1117 del Codice Civile e non esiste alcuna tabella millesimale.

Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone, mappale 672 -Ente Urbano- di mq 813,00 e confina con Via A. Fantuzzi corrispondente al mappale 1484, mappale 514 e mappale 679

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari: nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime

Patrimoniale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: nessuna

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq 186,28

È posto al piano: secondo l'appartamento, piano terzo la soffitta e piano terra il garage

L'edificio è stato costruito ante al 01/09/1967

L'edificio è stato ristrutturato: nessuna ristrutturazione ad eccezione di opere di manutenzione ordinaria ai serramenti, spostamento caldaia, sistemazione intonaci e pitture interne, pavimenti ecc.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3 -località Rorai Grande-; ha un'altezza utile interna di circa m. h 2.73

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: si rileva un lieve degrado nella pittura esterna del fabbricato

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: a falde con tegole in cotto materiale: tetto in varesi, tavolini e manto di tegole in cotto condizioni: sufficienti

Note: nessuna

Fondazioni

tipologia: fondazioni continue in c.a. materiale: calcestruzzo condizioni: sufficienti

Note: nessuna

Solai

tipologia: solaio misto in laterizio condizioni: sufficienti

Note: nessuna

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: sufficienti

Note: nessuna

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: cancello pedonale a due battenti materiale: ferro verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti



Infissi interni

Note: nessuna
tipologia: doppia anta a battente materiale: **pvc con vetrocamera**
 protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni:
buone

Manto di copertura

Note: nessuna
materiale: tegole in cotto coibentazione: **inesistente** condizioni:
non rilevabile

Pareti esterne

materiale: **muratura da cm 45** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco tipo civile** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Pavim. Esterna

materiale: **marciapiede in cemento e scaglie di marmo nell'ingresso pedonale** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Pavim. Interna

materiale: **pavimento alla veneziana e palchetti in legno** condizioni: **sufficienti**

Note: i palchetti in legno risultano con parti usurate

Portone di ingresso

tipologia: porta blindata materiale: **ferro e legno** accessori: **nessuno** condizioni: **buone**

Note: nessuna

Rivestimento

ubicazione: **cucina e bagni** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **gradini prefabbricati con rivestimento alla veneziana** condizioni: **sufficienti**

Note: nessuna

Impianti:
Antenna collettiva

tipologia: rettilinea condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Citofonico

tipologia: audio condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: nessuna





Fognatura

tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recarico: **non rilevabile** ispezionabilità: **non rilevabile** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevabile**
 Note: nessuna

Gas

tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: nessuna

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **impianto condominiale** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: nessuna

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**
 Note: nessuna

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo eseguito in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al secondo piano sub. 11	sup londa di pavimento	125,72	1,00	125,72	€ 1.200,00
balconi al secondo piano	sup londa di pavimento	14,87	0,25	3,72	€ 1.200,00
soffitta al terzo piano sub. 17	sup londa di pavimento	29,32	0,15	4,40	€ 750,00
garage al piano terra sub. 3	sup londa di pavimento	16,37	0,40	6,55	€ 1.050,00

Mq 140,38



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

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: Provincia di Pordenone -località Rorai Grande- zona centrale- Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): euro 1200,00 al mq per l'appartamento e balconi; euro 750,00 al mq per la soffitta ed euro 1050,00 al mq per il garage;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Borsino immobiliare di Pordenone. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 1200,00 al mq per l'appartamento e balconi, euro 750,00 al mq per la soffitta ed euro 1050,00 al mq per il garage il tutto sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo inoltre presente la centrale posizione dell'immobile con uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente.

Firmato digitalmente da

FRANCESCO MARZINOTTO

CN = FRANCESCO
MARZINOTTO
T = Perito Industriale
SerialNumber =
TINIT-MRZFNC85B06G914F
e-mail = frmarzinotto@gmail.com
C = IT





8.2 Valutazione corpi:

Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 165.505,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento al secondo piano sub. 11	125,72	€ 1.200,00	€ 150.864,00
balconi al secondo piano	3,72	€ 1.200,00	€ 4.464,00
soffitta al terzo piano sub. 17	4,40	€ 750,00	€ 3.300,00
garage al piano terra sub. 3	6,55	€ 1.050,00	€ 6.877,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore Finale	
Valore corpo	€ 165.505,50
Valore accessori	€ 165.505,50
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 165.505,50
	€ 165.505,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra	Abitazione di tipo economico [A3]	140,38	€ 165.505,50	€ 165.505,50

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%)

€ 24.825,83

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.190,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
arrotondato a € 138.500,00

€ 138.489,67

8.5 Regime fiscale della vendita libero

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un appartamento, facente parte di un piccolo condominio, sito al secondo piano con soprastante soffitta e garage al piano terra ubicati in Comune di Pordenone, località Rorai Grande, Via A. Fantuzzi n. 12 interno 3 contraddistinti nel foglio 11 mappale 672 sub. 3-11-17 oltre al bene comune non censibile sub. 16 - cortile e giardino-

Alle unità immobiliari sopradescritte appartengono parti comuni dell'edificio ai sensi dell' art. 1117 del

Codice Civile e non esiste alcuna tabella millesimale.

Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone, mappale 672 -Ente Urbano- di mq 813,00 e confina con Via A. Fantuzzi corrispondente al mappale 1484, mappale 514 e mappale 679

Allegati

- Allegato 1) verbale di sopralluogo del 06/05/2025
- Allegato 2) documentazione fotografica
- Allegato 3) estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, elenco subalterni assegnati, elenco immobili, elaborati planimetrici e tre planimetrie catastali
- Allegato 4) atto di compravendita Rep. 118355/22771 di data 19/07/2006 notaio Romano Jus
 - 4/1) contratto di mutuo Rep. 118356/22772 di data 19/07/2006 notaio Romano Jus
- Allegato 5) elenco sintetico delle formalità eseguite presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare con relative note di trascrizione ed iscrizione
- Allegato 6) Comune di Pordenone – pratiche edilizie-
- Allegato 7) Comune di Pordenone - estratto del Piano Regolatore e norme tecniche delle zone omogenee B, B1,5 residenziale a moderata densità;
- Allegato 8) Quotazione Agenzia Entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari di Pordenone, Rorai Grande, e quotazione borsino immobiliare
- Allegato 9) planimetrie catastali non conformi allo stato dei luoghi
- Allegato 10) Attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE)

Data generazione: 12/05/2025

L'Esperto alla stima

P.E. Francesco Marzinotto