



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

promossa da

contro



N° Gen. Rep. **74/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-02-2026 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Antonio Albenzio**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Appartamento al piano terra**  
**Lotto 2 - Appartamento al primo**  
**piano e terreno agricolo**

**Esperto alla stima:** Per.Ind. Bruno Lazzaroni

**Codice fiscale:** LZZBRN56L30I904J

**Partita IVA:** 00222810939

**Studio in:** Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo

**Telefono:** 042740431

**Fax:**

**Email:** studiobrunolazzaroni@gmail.com

**Pec:** bruno.lazzaroni@pec.eppi.it



## INDICE SINTETICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cavour n.69 - Arba (PN) - 33090**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:**

Diritto di: proprietà per 1/1

Foglio 4/A, particella 352, subalterno 1, scheda catastale T62789, indirizzo Via Cavour n.69, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie mq.69, rendita € 320,20

Foglio 4/A, particella 352, subalterno 3, indirizzo Via Cavour n.69, piano T-1, B.C.N.C. (C.T. e VANO SCALE) ai SUB.1 e 2

Foglio 4/A, particella 352, subalterno 4, indirizzo Via Cavour n.69, piano T, B.C.N.C.(CORTE) ai SUB. 1, 2 e 3

**Lotto:** 002 - Appartamento al piano primo e terreno agricolo**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2] e terreno agricolo**Dati Catastali:**

Diritto di: Proprietà per 1/1

Foglio 4/A, particella 352, subalterno 2, scheda catastale T62790, indirizzo Via Cavour n.69, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie mq.71, escluse aree scoperte mq.69 rendita € 320,20

Foglio 4/A, particella 352, subalterno 3, indirizzo Via Cavour n.69, piano T-1, B.C.N.C. (C.T. e VANO SCALE) ai SUB.1 e 2

Foglio 4/A, particella 352, subalterno 4, indirizzo Via Cavour n.69, piano T, B.C.N.C.(CORTE) ai SUB. 1, 2 e 3

Foglio 4/A, particella 366, qualità vigneto, classe U, superficie catastale mq.650, reddito dominicale: € 4,70, reddito agrario: € 2,69

## 2. Possesso

**Bene:** Via Cavour n.69 - Arba (PN) - 33090**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra**Corpo:** A**Possesso:** Libero**Lotto:** 002 - Appartamento al piano primo e terreno agricolo**Corpo:** A**Possesso:** LiberoASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 2  
Ver. 3.2.1  
Edicom Finance srl



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

**Bene:** Via Cavour n.69 - Arba (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra

**Corpo:** A

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

**Lotto:** 002 - Appartamento al piano primo e terreno agricolo

**Corpo:** A

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



**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Cavour n.69 - Arba (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Lotto:** 002 - Appartamento al piano primo e terreno agricolo

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]



**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Cavour n.69 - Arba (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002 - Appartamento al piano primo e terreno agricolo

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Cavour n.69 - Arba (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Nessuna a conoscenza dello scrivente





**Lotto:** 002 - Appartamento al piano primo e terreno agricolo

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Nessuna a conoscenza dello scrivente nè rilevata negli atti



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Cavour n.69 - Arba (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**Lotto:** 002 - Appartamento al piano primo e terreno agricolo

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** Via Cavour n.69 - Arba (PN) - 33090

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra

**Prezzo base d'asta:** € 22.800,00



**Lotto:** 002 - Appartamento al piano primo e terreno agricolo

**Prezzo base d'asta:** € 26.200,00



## Premessa e relazione introduttiva

Il sottoscritto Lazzaroni per.ind.Bruno, libero professionista con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.123, in data 26/08/2025 è stato nominato dal G.E. dott. Antonio Albenzio, Perito Estimatore (All.1) nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati ricevendo termine per il deposito della Relazione entro il 25 Gennaio 2026.

Il 14.10.2025 alle ore 11,00 si svolgeva l'accesso e sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione con il nominato custode avv. Maria Italia Barile e con i funzionari rappresentanti la proprietà [REDACTED] (All.2). Dopo le operazioni di rito, lo scrivente ha proseguito nelle operazioni peritali affidate ed ha anche rilevato alcune misure necessarie alle successive verifiche urbanistiche, scattando alcune fotografie che costituiscono l'elaborato "documentazione fotografica" (All.17).

Preso atto che il compendio immobiliare è costituito da un appezzamento di terreno agricolo e da un fabbricato residenziale, in relazione a quest'ultimo si è constatato che la copertura presenta un notevole stato di degrado, favorendo le infiltrazioni d'acqua piovana che sono la causa della diffusa presenza di umidità e muffe nelle stanze di entrambi i piani del fabbricato.

Considerato che il perdurare di questa situazione certamente comporta il progressivo degrado dell'immobile, il custode chiedeva al sottoscritto di relazionare puntualmente quanto accertato, individuando le cause ed i rimedi necessari a contenere il degrado dell'immobile.

Lo scrivente ha assolto all'incarico ricevuto con la relazione del 10.11.2025 (All.16) completa dei preventivi di spesa per gli interventi necessari.

All'istanza presentata dal custode, per ottenere l'autorizzazione all'esecuzione dell'intervento più urgente ed economico, in quanto limitato al manto di copertura, e stante l'evidente necessità di urgente manutenzione per far cessare le infiltrazioni d'acqua piovana, il G.E. rispondeva autorizzando il suddetto intervento di ripassatura del manto del tetto affidato all'impresa AL COSTRUZIONI srl (All.16) risultata la più conveniente tra quelle interpellate.

Il 1° dicembre 2025 sono iniziati i lavori di disboscamento dell'area scoperta, necessari sia per accedere al fabbricato che per rimuovere e rottamare le automobili parcheggiate nella corte (foto 36 e 37) e successivamente il 4 dicembre 2025 quelli relativi alla ripassatura del manto del tetto.

In occasione del disboscamento e del primo accesso al tetto si è accertato il cedimento di un travetto del tetto presso la linda Sud-Ovest (foto da 29 a 32) non precedentemente individuabile. La linda è stata seppure provvisoriamente riparata e puntellata (foto 31).

I lavori sono stati regolarmente eseguiti dall'impresa edile AL COSTRUZIONI srl, terminati l'11 dicembre 2025 ed in parte documentati dalle foto dalla n.33 alla 35.

Il giorno 24.11.2025 lo scrivente ritirava presso l'Ufficio Tecnico comunale la documentazione predisposta dal suddetto ufficio e relativa al soddisfacimento della richiesta di accesso agli atti del 17.11.2025.

**Ai fini della futura vendita** lo scrivente ritiene dover confermare l'attuale stato del fabbricato che già comprende due appartamenti autonomi, singolarmente accatastati con le parti comuni già chiaramente individuate (vano scala, centrale termica e corte scoperta oltre al sottotetto, non esplicitamente evidenziato negli elaborati catastali, ma fisicamente connesso con il vano scala) e pertanto creare **due lotti**: il Lotto 1 comprendente l'appartamento del piano terra ed il Lotto 2 comprendente quello del primo piano ed il vicino terreno agricolo che, essendo di modesta consistenza e valore, non giustifica la sua autonoma messa in vendita.



**Beni in Arba (PN)**  
**Località/Frazione**  
**Via Cavour n.69**

**Lotto: 001 - Appartamento 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: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cavour n.69**

**Quota e tipologia del diritto**

**Eventuali comproprietari:** Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:** (Estratto di Mappa All.3, Visura All.4, Elaborato planimetrico All.8), Planimetria All.9)

**Intestazione:** [REDACTED]

**Diritto di:** Proprieta' per 1/1

**Foglio 4/A, particella 352, subalterno 1**, scheda catastale T62789, indirizzo Via Cavour n.69, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie mq.69, rendita € 320,20

**Derivante da:**

- Impianto meccanografico del 01/01/1989 - Classamento automatico del 05/12/1987 in atti dal 23/08/1990 (n. 3610/1987)

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

- Variazione del 18/11/2010 Pratica n. PN0227861 in atti dal 18/11/2010 Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.12976.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

- Variazione nel classamento del 18/11/2011 Pratica n. PN0275797 in atti dal 18/11/2011 (n.75469.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Confini:** Il mappale 352 confina a Nord con Via Cavour, Est con il mappale 353, Sud ed Ovest con il mappale 351

**Identificato al catasto Fabbricati:** (Estratto di Mappa All.3, Elaborato planimetrico All.8)

**Intestazione:** [REDACTED]

**Diritto di:** Proprieta' per 1/1

**Foglio 4/A, particella 352, subalterno 3**, indirizzo Via Cavour n.69, piano T-1

Note: Bene comune non censibile ai sub. 1 e 2 che identifica il vano scale, la soffitta e la centrale termica.

**Identificato al catasto Fabbricati:** (Estratto di Mappa All.3, Elaborato planimetrico All.8)

**Intestazione:** [REDACTED]

**Diritto di:** Proprieta' per 1/1

**Foglio 4/A, particella 352, subalterno 4**, indirizzo Via Cavour n.69, piano T,

Note: Bene comune non censibile ai sub. 1, 2 e 3 che identifica la corte.

**Conformità catastale:**

Si dichiara la conformità catastale sebbene non risulti graficamente riportata la soffitta. Questo fatto non determina comunque alcuna variazione della consistenza e quindi della rendita catastale in quanto, nello specifico, la soffitta è un bene comune assimilabile ad una intercapedine tra l'ultimo piano ed il tetto ed è raggiungibile unicamente attraverso la botola, dotata unicamente di scala retrattile, posta a soffitto del vano scala comune ai due appartamenti e identificato con il sub.3.

Malgrado la presenza nella corte (sub.4) di due tettoie non accatastate, in considerazione delle loro precarie condizioni e considerata la prevista demolizione, si conferma comunque la conformità catastale dell'immobile residenziale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

L'immobile si trova nel centro del Comune di Arba, nell'antico tessuto edilizio di matrice rurale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale 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 commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Spilimbergo, Maniago, Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Ispezione ipotecaria (All.15)

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto a Pordenone in data 02/09/2010 ai nn.13441/2676.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro Boccato Gianfranco; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 29/08/2013 ai nn.12077/1736; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 8.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 26/05/2025 ai nn.1287 trascritto a Pordenone in data 04/06/2025 ai nn.8358/6337.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.

**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:** non specificato.

**Millesimi di proprietà:** non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** sconosciuto. In loco, e malgrado le successive ricerche, non si è reperito il "libretto di impianto" relativo al generatore installato e pertanto non è possibile provvedere alla redazione dell'APE.

Nell'eventualità si volesse far redigere il "libretto di impianto" va interessata una ditta abilitata per il necessario sopralluogo e le conseguenti verifiche tecniche.

La spesa preventivabile è di almeno € 250,00 per la redazione del libretto e di € 250,00 per l'APE, somme al netto degli oneri fiscali in fattura.

Si consideri inoltre che, nello specifico, l'impianto è dismesso da anni ed è privo di alimentazione elettrica e del combustibile.

**Indice di prestazione energetica:** vedi sopra.

**Note Indice di prestazione energetica:** vedi sopra.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000 al 02/01/1993. In forza di dall'impianto meccanografico.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Proprietà per 1/1 dal 02/01/1993 al 02/10/1998. Testamento pubblico del 02/01/1993 Pubblico ufficiale NOT. MARZONA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 126650 - UR Sede MANIAGO (PN) Registrazione n.283 registrato in data 29/03/1993

In forza di denuncia di successione registrata a Maniago in data 13/03/2001, ai nn.48603.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 02/10/1998, ai nn.94249; registrato a Maniago in data 19/10/1998, ai nn.986.

**Titolare/Proprietario:** C [REDACTED]

s [REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 16/02/2014 al 10/12/2024. In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone, in data 07/02/2017, ai nn.258 Vol.9990. (All. 18)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] (RM) Proprietà per 1/1 dal 10/12/2024 al 10/12/2025.

In forza di sentenza (Atto dell'Autorità giudiziaria del 10/12/2024) - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n.276 - DEVOLUZIONE A FAVORE DELLO STATO ART. 586 C.C.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 dal 10/12/2024 ad oggi per Voltura d'Ufficio del 10/12/2024 a rogito di Tribunale di Pordenone, rep.276 (DEVOLUZIONE A FAVORE DELLO STATO ART. 586 C.C.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 37 prot.n.1242 (All.11)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ricostruzione e trasformazione dell'abitazione di proprietà

Rilascio in data 19/09/1975

Con questa Licenza Edilizia il fabbricato, che già comprendeva due alloggi, è stato oggetto dei lavori necessari allo spostamento della scala, realizzata nella attuale posizione e di altre modifiche interne.

Il certificato di regolare esecuzione e di ultimazione dei lavori è stato protocollato al n.3203 il 26.11.1986.

Numero pratica: 1/87 prot. 28/87 (All.12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione CT annessa all'abitazione - modifica prospetti e distribuzione interna

Rilascio in data 03/02/1987

Con questa è stato realizzato, in ampliamento, il vano centrale termica, modificati prospetti e la distribuzione interna dei due alloggi, nonché il verso di salita della scala interna.

Il certificato di regolare esecuzione e di ultimazione dei lavori è stato protocollato al n.1634 il 15.5.1989.

Numero pratica: 04/2001 prot.n. 964 (All.13)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Recupero di fabbricato ad uso civile abitazione attraverso intervento di risanamento conservativo

Rilascio in data 14/03/2001

Con questa Autorizzazione edilizia il fabbricato è stato oggetto di lavori di risanamento conservativo quali il rifacimento degli impianti tecnologici, intonaci esterni, ammodernamento dei servizi igienici, rifacimento scarichi e pozzi esterni ecc... mentre non è stato eseguito il progettato intervento di rifacimento del tetto. L'inizio dei lavori è stato notificato il 15.3.2002 mentre dall'accesso agli atti non si è reperita né la dichiarazione di fine lavori né altra certificazione di conformità degli impianti tecnologici.

Nessun titolo edilizio legittima la costruzione delle due tettoie presenti nella corte. Si deduce quindi che siano state realizzate abusivamente

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia limitatamente al fabbricato residenziale mentre le due tettoie, di precaria struttura e modeste condizioni presenti nella corte, sono realizzate abusivamente e vanno quindi demolite e smaltite.

Demolizione: € 500,00 (quota di ½ di competenza del Lotto 1)

Oneri Totali: € 500,00



## 7.2 Conformità urbanistica

## Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore
Zona omogenea:	
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?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]**

L'appartamento in parola è parte di un fabbricato la cui costruzione potrebbe risalire alla fine degli anni '50 sebbene successivamente ampliato e risanato. E' posto a schiera con altri edifici e il fronte principale prospice su via Cavour (foto 1 e 2) prossima al centro cittadino.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e soprastante soffitta raggiungibile dal vano scala mediante una botola a soffitto dotata di scala retrattile, e pertanto lo si presuppone anch'esso comune ai due appartamenti. Comprende due unità immobiliari ad uso residenziale, sono indipendenti e usufruiscono in comune dell'ingresso/vano scala (foto 5 e 6), della centrale termica ove sono ubicate le due caldaie murali (una per appartamento) in completo stato di abbandono (foto 23 e 24) e della corte interna della superficie di circa mq.130,00 ove sono state abusivamente realizzate due tettoie (foto 36 e 37) la cui precaria struttura e le modeste condizioni non giustificano il loro mantenimento, vanno quindi demolite.

**L'appartamento del piano terra** al quale si accede dal corridoio d'ingresso/vano scala di uso comune (foto 5), comprende il corridoio d'ingresso (foto 7), la cucina (foto 8), altre due stanze (foto 9 e 10), un ripostiglio, il bagno (foto 12 e 13) dotato di vasca e doccia. Pavimento piastrellati e in parquet di legno nella camera, serramenti in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica. I radiatori nelle stanze sono del tipo lamellare. In sopralluogo eseguito si è accertato che l'intero fabbricato è disabitato ed in stato di completo abbandono oramai da diversi anni, il degrado complessivo è evidente, tutti i vani si presentano invasi dalla muffa a causa della forte umidità presente. Ciò è provocato dalle evidenti infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal tetto, conseguenza dell'economica e compromessa consistenza strutturale, della sua vetustà e delle particolarmente critiche condizioni del manto di copertura, formato da tegole laterizie (coppi) che in più parti risultano smosse lasciando intravedere l'esterno (foto 21). Sono altresì evidenti le infiltrazioni d'acqua piovana che, negli anni, hanno in più punti intaccato il tavolato ed alcuni travetti in legno del tetto (foto 22). Considerata l'economica consistenza strutturale del tetto in parola, la sua vetustà e le particolarmente critiche condizioni è evidente la necessità del suo completo rifacimento, improponibile in questa fase di vendita all'asta dell'immobile, per questo motivo si è intervenuti con la ripassatura del manto (foto 33, 34 e 35) e puntellazione della linda (foto 31) come anticipato in premessa.

In facciata principale, in corrispondenza dei fori di finestra, sono visibili sulla muratura alcune crepe ad andamento verticale (foto 2) che andrebbero approfonditamente indagate.

Dalla documentazione tecnica reperita l'appartamento risulta privo di qualsiasi efficiente isolamento

termico e dell'intercapedine aerata al di sotto del pavimento del piano terreno. Nessun accertamento si è potuto eseguire sugli impianti tecnologici (idrico, elettrico e di riscaldamento) né alcuna documentazione tecnica al riguardo della loro regolarità è stata fornita o reperita.

Sul retro si sviluppa la corte (foto 37) destinata a giardino, ma attualmente, causa lo stato di abbandono, è invasa da vegetazione spontanea (foto 36 in occasione del sopralluogo, foto 37 successivamente ai lavori di disboscamento). Le precarie tettoie in ferro e plastica (foto 36 e 37) vanno demolite in quanto non sanabili né comunque convenientemente, dal punto di vista economico, recuperabili.

L'accesso pedonale si pratica dall'ingresso/vano scala comune del fabbricato mentre quello carraio avviene unicamente attraverso la proprietà confinante (particelle 353 foto 25 e 26) in forza di una apparente servitù di transito della quale però non risulta documentata l'esistenza.

Da dichiarazione della proprietà (Demanio dello Stato) non risultano esserci contratti di locazione in corso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: anni '50

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001 data dell'ultimo intervento

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,73

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: vedasi descrizione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale (appartamento al piano terra)	sup lorda di pavimento	1,00	70,00	€ 400,00

70,00

### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Abitazioni di tipo economico, min.€ 500,00 max € 700,00 (in stato di conservazione normale);

**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 estrinseche dell'insieme ed intrinseche del singolo bene quali appunto le condizioni e lo stato in cui si trova ed il fatto che non è un edificio antisismico.

Nel valore dell'immobile sono altresì comprese le parti comuni

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Arba;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare;

OMI: Comune di Arba, Zona Centrale, Abitazioni di tipo economico, min.€ 500,00 max € 700,00 (in stato di conservazione normale);

Borsino Immobiliare: min € 420,00 max € 635,00 (in stato di conservazione normale);

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.000,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	70,00	€ 400,00	€ 28.000,00
<b>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</b>			<b>€ 28.000,00</b>
Valore Finale			€ 28.000,00
Valore corpo			€ 28.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	70,00	€ 28.000,00	€ 28.000,00

**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% )

€ 4.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Redazione del libretto della caldaia e APE

€ 500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 22.800,00**

**Lotto: 002 - Appartamento al piano primo e terreno agricolo**

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

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Cavour n.69

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:** (Estratto di Mappa All.3, Visura All.5, Elaborato planimetrico All.8), Planimetria All.10)

Intestazione: DEMANIO DELLO STATO (CF 97905320582) sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Foglio 4/A, particella 352, subalterno 2**, scheda catastale T62790, indirizzo Via Cavour n.69, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4, superficie mq.71, escluse aree scoperte mq.69, rendita € 320,20

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 01/01/1989 - Classamento automatico del 05/12/1987 in atti dal 23/08/1990 (n. 3610/1987)

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

- Variazione del 18/11/2010 Pratica n. PNO227861 in atti dal 18/11/2010 Divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n.12976.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

- Variazione nel classamento del 18/11/2011 Pratica n. PNO275797 in atti dal 18/11/2011 (n.75469.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Confini: Il mappale 352 confina a Nord con Via Cavour, Est con il mappale 353, Sud ed Ovest con il mappale 351

**Identificato al catasto Fabbricati:** (Estratto di Mappa All.3, Elaborato planimetrico All.8)

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Foglio 4/A, particella 352, subalterno 3**, indirizzo Via Cavour n.69, piano T-1

Note: Bene comune non censibile ai sub.1 e 2 che identifica il vano scale, la soffitta e la centrale termica.

**Identificato al catasto Fabbricati:** (Estratto di Mappa All.3, Elaborato planimetrico All.8)

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**Foglio 4/A, particella 352, subalterno 4**, indirizzo Via Cavour n.69, piano T,

Note: Bene comune non censibile ai sub.1, 2 e 3 che identifica la corte.

Conformità catastale:

Si dichiara la conformità catastale sebbene non risulti graficamente riportata la soffitta. Questo fatto non determina comunque alcuna variazione della consistenza e quindi della rendita catastale in quanto, nello specifico, la soffitta è un bene comune assimilabile ad una intercapedine tra l'ultimo piano ed il tetto ed è raggiungibile unicamente attraverso la botola, dotata unicamente di scala retrattile, posta a soffitto del vano scala comune ai due appartamenti e identificato con il sub.3.

Malgrado la presenza nella corte (sub.4) di due tettoie non accatastate, in considerazione delle loro precarie condizioni e considerata la prevista demolizione, si conferma comunque la conformità catastale dell'immobile residenziale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificato al catasto Terreni: (Estratto di Mappa All.3, Visura All.7)

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

**Foglio 4/A, particella 366**, qualità vigneto, classe U, superficie catastale mq.650, reddito dominicale: € 4,70, reddito agrario: € 2,69

Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: Nord mapp.365, Est mapp.371, Sud mapp.450, Ovest mapp-1284 e 358

**10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile si trova nel centro del Comune di Arba, nell'antico tessuto edilizio di matrice rurale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale 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 commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Spilimbergo, Maniago, Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Ispezione ipotecaria (All.15)

- **Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED] iscritto a Pordenone in data 02/09/2010 ai nn.13441/2676.

- **Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 29/08/2013 ai nn.12077/1736;  
Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 8.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 26/05/2025 ai nn.1287 trascritto a Pordenone in data 04/06/2025 ai nn.8358/6337.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

Ispezione ipotecaria (All.15)

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto a Pordenone in data 02/09/2010 ai nn.13441/2676.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 29/08/2013 ai nn.12077/1736;  
Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 8.000,00.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 26/05/2025 ai nn.1287 trascritto a Pordenone in data 04/06/2025 ai nn.8358/6337.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

Ispezione ipotecaria (All.15)

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto a Pordenone in data 02/09/2010 ai nn.13441/2676.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 29/08/2013 ai nn.12077/1736;  
Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 8.000,00.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 26/05/2025 ai nn.1287 trascritto a Pordenone in data 04/06/2025 ai nn.8358/6337.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

Ispezione ipotecaria (All.15)

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Iscritto a Pordenone in data 02/09/2010 ai nn.13441/2676.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 29/08/2013 ai nn.12077/1736;  
Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 8.000,00.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 26/05/2025 ai nn.1287 trascritto a Pordenone in data 04/06/2025 ai nn.8358/6337.

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

Ispezione ipotecaria (All.15)

**- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]  
contro [REDACTED], Iscritto a Pordenone in data 02/09/2010 ai nn.13441/2676.**- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto a Pordenone in data 29/08/2013 ai nn.12077/1736;  
Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 8.000,00.**- Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 26/05/2025 ai nn.1287 trascritto a Pordenone in data 04/06/2025 ai nn.8358/6337.ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Dati precedenti relativi ai corpi: A**ASTE  
GIUDIZIARIE®**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna.**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:** non specificato.**Millesimi di proprietà:** non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** sconosciuto. In loco, e malgrado le successive ricerche, non si è reperito il "libretto di impianto" relativo al generatore installato e pertanto non è possibile provvedere alla redazione dell'APE.

Nell'eventualità si volesse far redigere il "libretto di impianto" va interessata una ditta abilitata per il necessario sopralluogo e le conseguenti verifiche tecniche.

La spesa preventivabile è di almeno € 250,00 per la redazione del libretto e di € 250,00 per l'APE, somme al netto degli oneri fiscali in fattura.

Si consideri inoltre che, nello specifico, l'impianto è dismesso da anni ed è privo di alimentazione elettrica e del combustibile.

**Indice di prestazione energetica:** vedi sopra.**Note Indice di prestazione energetica:** vedi sopra.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificatoASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
Proprietà per 1000/1000 al 02/01/1993. In forza di dall'impianto meccanografico.**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
Proprietà per 1/1 dal 02/01/1993 al 02/10/1998. Testamento pubblico del 02/01/1993 PubblicoASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 16  
Ver. 3.2.1  
Edicom Finance srl

ufficiale NOT. MARZONA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 126650 - UR Sede MANIAGO (PN)  
 Registrazione n.283 registrato in data 29/03/1993  
 In forza di denuncia di successione registrata a Maniago in data 13/03/2001, ai nn.48603.  
 Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 02/10/1998, ai nn.94249; registrato a Maniago in data 19/10/1998, ai nn.986.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] Proprieta' per 1/1 dal 16/02/2014 al 10/12/2024. In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone, in data 07/02/2017, ai nn.258 Vol.9990. (All.18)

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] Proprieta'  
 per 1/1 dal 10/12/2024 al 10/12/2025.  
 In forza di sentenza (Atto dell'Autorità giudiziaria del 10/12/2024) - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n.276 - DEVOLUZIONE A FAVORE DELLO STATO ART. 586 C.C.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] Proprieta'  
 per 1/1 dal 10/12/2024 ad oggi per Voltura d'Ufficio del 10/12/2024 a rogito di Tribunale di Pordenone, rep.276 (DEVOLUZIONE A FAVORE DELLO STATO ART. 586 C.C.)

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 37 prot.n.1242 (All.11)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ricostruzione e trasformazione dell'abitazione di proprietà

Rilascio in data 19/09/1975

Con questa Licenza Edilizia il fabbricato, che già comprendeva due alloggi, è stato oggetto dei lavori necessari allo spostamento della scala, realizzata nella attuale posizione e di altre modifiche interne.

Il certificato di regolare esecuzione e di ultimazione dei lavori è stato protocollato al n.3203 il 26.11.1986.

Numero pratica: 1/87 prot. 28/87 (All.12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione CT annessa all'abitazione - modifica prospetti e distribuzione interna

Rilascio in data 03/02/1987

Con questa è stato realizzato, in ampliamento, il vano centrale termica, modificati prospetti e la distribuzione interna dei due alloggi, nonché il verso di salita della scala interna.

Il certificato di regolare esecuzione e di ultimazione dei lavori è stato protocollato al n.1634 il 15.5.1989.

Numero pratica: 04/2001 prot.n. 964 (All.13)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Recupero di fabbricato ad uso civile abitazione attraverso intervento di risanamento conservativo

Rilascio in data 14/03/2001

Con questa Autorizzazione edilizia il fabbricato è stato oggetto di lavori di risanamento conservativo quali

il rifacimento degli impianti tecnologici, intonaci esterni, ammodernamento dei servizi igienici, rifacimento scarichi e pozzi esterni ecc... mentre non è stato eseguito il progettato intervento di rifacimento del tetto. L'inizio dei lavori è stato notificato il 15.3.2002 mentre dall'accesso agli atti non si è reperita né la dichiarazione di fine lavori né altra certificazione di conformità degli impianti tecnologici.

Nessun titolo edilizio legittima la costruzione delle due tettoie presenti nella corte. Si deduce quindi che siano state realizzate abusivamente

### 15.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia limitatamente al fabbricato residenziale mentre le due tettoie, di precaria struttura e modeste condizioni presenti nella corte, sono realizzate abusivamente e vanno quindi demolite e smaltite.

Demolizione: € 500,00 (quota di ½ di competenza del Lotto 2)

Oneri Totali: € 500,00

### 15.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore
Zona omogenea:	
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?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2]

L'appartamento in parola è parte di un fabbricato la cui costruzione potrebbe risalire alla fine degli anni '50 sebbene successivamente ampliato e risanato, posto a schiera con altri edifici con il fronte principale che prospice su via Cavour (foto 1 e 2) prossima al centro cittadino.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e soprastante soffitta raggiungibile dal vano scala mediante una botola a soffitto dotata di scala retrattile. Comprende due unità immobiliari ad uso residenziale, che

sono indipendenti e usufruiscono in comune dell'ingresso/vano scala (foto 5 e 6), della centrale termica ove sono ubicate le due caldaie murali (una per appartamento) in completo stato di abbandono (foto 23 e 24) e della corte interna della superficie di circa mq. 130,00 ove sono state abusivamente realizzate due tettoie (foto 36 e 37) la cui precaria struttura e le modeste condizioni non giustificano il loro mantenimento, vanno quindi demolite.

Attraverso la scala interna di uso comune (foto 6) si raggiunge l'appartamento del primo piano con eguale disposizione di quello sottostante: corridoio d'ingresso (foto 14), cucina (foto 15), soggiorno (foto 16), camera da letto (foto 17), ripostiglio (foto 18), bagno (foto 19 e 20). Pavimenti piastrellati e in parquet di legno nella camera, serramenti in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica. I radiatori nelle stanze sono del tipo lamellare.

Il soprastante secondo piano (sottotetto) è un unico vano destinato a soffitta (foto 21 e 22) raggiungibile dal vano scala comune e pertanto lo si presuppone anch'esso comune ai due appartamenti.

In sopralluogo si è accertato che l'intero fabbricato è disabitato ed in stato di completo abbandono oramai da diversi anni, il degrado complessivo è evidente, tutti i vani si presentano invasi dalla muffa a causa della forte umidità presente. Ciò è provocato dalle evidenti infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal tetto, conseguenza della sua economica e compromessa consistenza strutturale, della vetustà e delle particolarmente critiche condizioni del manto di copertura, formato da tegole laterizie (coppi) che in più parti risultano smosse lasciando intravedere l'esterno (foto 21). Sono altresì evidenti le infiltrazioni d'acqua piovana che, negli anni, hanno in più punti intaccato il tavolato ed alcuni travetti in legno del tetto (foto 22) e della linda (foto 30). Considerata l'economica consistenza strutturale del tetto in parola, la sua vetustà e le particolarmente critiche condizioni è evidente la necessità del suo completo rifacimento, improponibile in questa fase di vendita all'asta dell'immobile, per questo motivo si è intervenuti con la ripassatura del manto (foto 33, 34 e 35) e puntellazione della linda (foto 31) come anticipato in premessa.

In facciata principale, in corrispondenza dei fori di finestra, sono visibili sulla muratura alcune crepe ad andamento verticale (foto 2) che andrebbero approfonditamente indagate.

Dalla documentazione tecnica reperita l'appartamento risulta privo di qualsiasi efficiente isolamento termico sia perimetrale che a pavimento e soffitto. Nessun accertamento si è potuto eseguire sugli impianti tecnologici (idrico, elettrico e di riscaldamento) né alcuna documentazione tecnica al riguardo della loro regolarità è stata fornita o reperita.

Sul retro si sviluppa la corte (foto 37) destinata a giardino, ma attualmente, causa lo stato di abbandono, è invasa da vegetazione spontanea (foto 36 in occasione del sopralluogo, foto 37 successivamente ai lavori di disboscamento).

Le due precarie ed abusive tettoie in ferro e plastica (foto 36 e 37) vanno demolite in quanto non sanabili né comunque convenientemente, dal punto di vista economico, recuperabili.

L'accesso pedonale si pratica dall'ingresso/vano scala comune del fabbricato mentre quello carraio avviene unicamente attraverso il cancello sulla proprietà confinante, particella 353, (foto 25 e 26) in forza di una apparente servitù di transito della quale però non risulta documentata l'esistenza.

Da dichiarazione della proprietà (Demanio dello Stato) non risultano esserci contratti di locazione in corso.

**Al terreno agricolo** (foto 27 e 28) posto a Sud rispetto al fabbricato residenziale ed a quest'ultimo adiacente. La superficie catastale è di mq. 650,00 e vi si accede dalla capezzagna tracciata sul terreno di proprietà di terzi che si diparte dal cortile (particella 353) attraverso il quale viene esercitata la già citata servitù di transito carraio per accedere alla corte dell'abitazione. Si precisa che non è stato reperito, né fornito, alcun documento che sancisca le anzi dette servitù.

Si tratta comunque di un lotto intercluso, così come è caratteristica prevalente della zona che è connotata da frammentazioni e disaggregazioni delle porzioni rurali.

La sua destinazione urbanistica è agricola (Certificato di destinazione urbanistica All.14).

Il lotto di terreno ha forma regolare e la giacitura è pianeggiante, è privo di impianti fissi ed è tenuto a prato sebbene catastalmente censito quale "vigneto". Si presenta in stato di abbandono e non curato da anni. La superficie adottata per la stima è quella catastale, applicata senza ulteriori verifiche in loco, così dicasi per i confini.

Da dichiarazione della proprietà (Demanio dello Stato) non risultano esserci contratti di locazione in corso.



## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: anni '50

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2001

ha un'altezza utile interna di circa m.2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: vedasi descrizione



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale (appartamento al piano primo)	sup lorda di pavimento	1,00	70,00	€ 400,00

70,00

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Abitazioni di tipo economico, min.€ 500,00 max € 700,00 (in stato di conservazione normale)



## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. 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 estrinseche dell'insieme ed intrinseche del singolo bene quali appunto le condizioni e lo stato in cui si trova ed il fatto che non è un edificio antisismico.

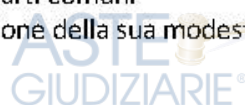
Nel valore dell'immobile sono altresì comprese le parti comuni

Il terreno agricolo Fg.4 particella 366, in considerazione della sua modesta superficie e conseguentemente del valore, viene invece stimato a corpo.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Arba;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI: Comune di Arba, Zona Centrale,



Abitazioni di tipo economico, min. € 500,00 max € 700,00 (in stato di conservazione normale);  
 Borsino Immobiliare: FIMAA min € 420,00 max € 635,00 (in stato di conservazione normale);  
 Altre fonti di informazione: confronto con beni simili compravenduti recentemente.

## 16. Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	70,00	€ 400,00	€ 28.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.000,00
Valore Finale			€ 28.000,00
Valore corpo			€ 28.000,00
Valore accessori terreno agricolo Fg. 4 particella 366			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 32.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 32.000,00

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	70,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00

## 16. 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%)

€ 4.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

Redazione del libretto della caldaia e APE

€ 500,00

## 16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 26.200,00

Data generazione: 25/01/2026

L'Esperto alla stima  
 Per.Ind. Bruno Lazzaroni