



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **92/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2026 ore 10:00

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - fabbricato d'abitazione
con scoperto esclusivo

Esperto alla stima: Geom. Ugo Marzinotto

Codice fiscale: MRZGUO58B02Z103W

Partita IVA: 01536550278

Studio in: Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro

Telefono: 0421205157

Cell.: 3280007114

Email: ugomarzinotto@gmail.com

Pec: ugo.marzinotto@geopec.it





INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: Via Solari n. 43 - Pescincanna - Fiume Veneto (PN) - 33080

Descrizione zona: residenziale periferica

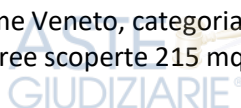
Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Corpo: fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 5 particella 122, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via Solari n. 43, piano T-1-2, Comune Fiume Veneto, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 233 mq, totale escluse aree scoperte 215 mq, rendita € 650,74



2. Possesso

Bene: Via Solari n. 43 - Pescincanna - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Corpo: fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di genitore collocatario del figlio minore [REDACTED] nella casa coniugale di cui provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, trascritto a Pordenone il 16/09/2022 ai nn. 13836/10240.

Provvedimento emesso da Tribunale di Pordenone in data 17/02/2021 rep. 1122/2021. Atto di matrimonio di data 25/08/2018. Data nascita del figlio minore a Pordenone il 01/11/2015.



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Solari n. 43 - Pescincanna - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Corpo: fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Solari n. 43 - Pescincanna - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Corpo: fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Via Solari n. 43 - Pescincanna - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Corpo: fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Solari n. 43 - Pescincanna - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Corpo: fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Solari n. 43 - Pescincanna - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Corpo: fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Solari n. 43 - Pescincanna - Fiume Veneto (PN) - 33080

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

Prezzo da libero: € 89.190,30 arrotondato ad € 89.200,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto nato a Jupille (Belgio) il 02/02/1958, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da conferimento incarico ricevuto dal dott.ssa Elisa Tesco e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 17/10/2025, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure catastali del fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo sito nel Comune di Fiume Veneto (PN) -località Pescincanna- Via Solari n. 43, acquisizione dell'atto di compravendita, contratto di mutuo di credito fondiario, ispezioni presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Pordenone -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, ampliamento (sopraelevazione) con nulla osta per esecuzione lavori edili del 16/12/1959 e successiva concessione n. 24 del 05/02/1979 -pratica 199- per la recinzione di proprietà, estratto del Piano Regolare Generale di Fiume Veneto, quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di Fiume Veneto (PN), valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale



Beni in **Fiume Veneto (PN)**
Località/Frazione **Pescincanna**
Via Solari n. 43

Lotto: 001 - fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

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: fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Pescincanna, Via Solari n. 43

Note: Trattasi di un fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo sito nel Comune di Fiume Veneto -località Pescincanna- Via Solari n. 43 contraddistinto nel foglio 5 particella 122 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 5 di Fiume Veneto mappale 122

Ente Urbano di mq 320,00

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: vedasi allegato 4 corrispondente all'atto di compravendita

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 5, particella 122, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via Solari n. 43, piano T-1-2, Comune Fiume Veneto, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 233 mq, totale escluse aree scoperte 215 mq, rendita € 650,74

Derivante da: vedasi allegato 3 e allegato 4

Millesimi di proprietà di parti comuni: parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del codice civile (fabbricato in aderenza ad altro immobile di proprietà terzi)

Confini: da Nord mappale 121, fabbricato in aderenza mappale 538 e strada comunale di Via Solari

Note: vedasi allegato 3

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva all'interno dell'abitazione le seguenti modifiche con l'eliminazione di divisori tra ingresso, disimpegno e pranzo per il ricavo di un locale soggiorno; allargamento di una porta tra cucina e locale soggiorno; installazione di una porta tra soggiorno e vano scala; manca l'indicazione in planimetria di un gradino per l'accesso alla centrale termica; mancata rappresentazione grafica di una finestra interna tra cantina e

deposito; al primo piano si rilevano lievi discordanze di altezze tra la planimetria catastale e la situazione esistente in loco ed al secondo piano si rileva una lieve difformità nella posizione dell'ultimo gradino della scala interna.

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di una nuova planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

competenze e spese per pratica catastale : € 1.690,00

Oneri Totali: € 1.690,00

Note: competenze per rilievo abitazione, visure catastali, redazione di una planimetria, pratica docfa per un onorario di € 1.200,00 +5% cassa + 22% iva = € 1.537,20 + diritti e spese di € 150,00 per un complessivo di € 1.687,20 arrotondato ad € 1.690,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: vedasi allegato n. 9 riportante sulla planimetria catastale i mancanti aggiornamenti delle modifiche interne riscontrate in loco

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo sito nel Comune di Fiume Veneto - località Pescincanna- Via Solari n. 43 contraddistinto nel foglio 5 particella 122 di proprietà [REDACTED] proprietà per 1/1.

L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 5 di Fiume Veneto mappale 122 Ente Urbano di mq 320,00

Caratteristiche zona: edificata periferica

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale

Importanti centri limitrofi: Casarsa della Delizia, Pordenone e San Vito al Tagliamento

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di genitore collocatario del figlio minore [REDACTED] nella casa coniugale di cui provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, trascritto a Pordenone il 16/09/2022 ai nn. 13836/10240. Provvedimento emesso da Tribunale di Pordenone in data 17/02/2021 rep. 1122/2021. Atto di matrimonio il 25/08/2018. Data nascita del figlio minore 01/11/2015 a Pordenone.

Note: vedasi allegato 5/3 del provvedimento di assegnazione in godimento della casa coniugale alla sig.ra [REDACTED] in qualità di genitore collocatario del minore [REDACTED]

Il provvedimento di assegnazione risulta non opponibile in quanto trascritto successivamente all'iscrizione dell'ipoteca volontaria

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]; Derivante da contratto di mutuo; A rogito di notaio Lucia Tiralosi in data 06/03/2018 ai nn.

33043/12348; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/03/2018 ai nn. 4520/601; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00;
Note: vedasi allegato 4/1 e 5/2.

- Trascrizione pregiudizievole:

assegnazione beni a favore di [REDACTED] derivante da atto giudiziario; a rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/02/2021 ai nn. 1122/2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/09/2022 ai nn. 13836/10240; vedasi allegato 5/3 di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare alla sig.ra [REDACTED] in qualità di genitore collocatario del minore [REDACTED].
Il provvedimento di assegnazione risulta non opponibile in quanto trascritto successivamente alla iscrizione dell'ipoteca volontaria.

- Trascrizione pregiudizievole:

verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da atto giudiziario; a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 14/06/2025 rep. 1699; iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/06/2025 ai nn. 9552/7213; vedasi allegato 5/4.

Dati precedenti relativi ai corpi: fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: il fabbricato d'abitazione risulta costruito in aderenza con altra abitazione pertanto esiste una parte dell'edificio comune ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'abitazione attualmente non risulta accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non presente

Note Indice di prestazione energetica: l'impianto di riscaldamento risulta privo del libretto caldaia e senza manutenzione eseguita pertanto non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (APE). Trattasi di una vetusta caldaia a gasolio non funzionante

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 dal 06/03/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Lucia Tiralosi, in data 06/03/2018, ai nn. 33042/12347; trascritto a Pordenone , in data 22/03/2018, ai nn. 4519/3384.

Note: vedasi allegato 4 e 5/1 nonché il provvedimento giudiziario di assegnazione in godimento della casa familiare di cui allegato 5/3

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: rilasciata dal Comune di Fiume Veneto

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: vedasi allegato 6

Per lavori: ampliamento (sopraelevazione)

Oggetto: licenza edilizia

Rilascio in data 16/12/1959

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: vedasi allegato n. 6 e successivo allegato n. 6/1 riguardante la concessione n. 24 rilasciata in data 05/02/1979 -pratica edilizia n. 199 anno 1978-per la esecuzione di recinzione di proprietà

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva che nel Comune di Fiume Veneto, esisteva un regolamento edilizio a partire dall'anno 1933 in cui tutti i fabbricati (nuove costruzioni ed ampliamenti) dovevano essere realizzati in base ad un titolo edilizio rilasciato dal Comune.

Dalla tipologia di costruzione del fabbricato d'abitazione oggetto di stima si desume che il fabbricato originario e l'adiacente fabbricato siano stati costruiti precedentemente a tale data.

Alla data del 16/12/1959 è stato rilasciato dal Comune di Fiume Veneto una pratica di nulla osta per l'esecuzione lavori edili di ampliamento e sopraelevazione, da cui si rileva nell'elaborato grafico le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi: lieve riduzione della superficie base del locale secchiaio e del soprastante bagno, modifiche alle forometrie delle finestre e porte, presenza di due canne fumarie con relative torrette, realizzazione di un poggiolo non praticabile in fronte al fabbricato, lieve modifica di posizione della scala interna di collegamento con i piani superiori e diversa realizzazione della copertura con tetto a padiglione anziché a due falde.

Non è stato rinvenuto dal Comune alcun titolo edilizio relativo alla parte di fabbricato "oltre la scala" attualmente adibita al piano terra ad uso disimpegno, cantina e deposito con camera al primo piano e soprastante soffitta; quest'ultima parte di fabbricato risulta di fatto fusa con "l'abitazione principale" senza nessun titolo edilizio.

Si rileva una variazione di altezza interna al primo piano e nella soprastante soffitta.

Per le difformità edilizie dovrà essere presentata al Comune una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 50 della Legge Regionale 11 novembre 2009, n. 19 con il pagamento di un'oblazione di € 516,00 + € 100,00 per diritti di segreteria; ai sensi dell'art. 51 si potrà ottenere l'istanza di riduzione a conformità dell'intervento realizzato per la fusione delle due unità immobiliari quale opera ricadente in attività edilizia libera asseverata art. 16 bis comma 1 lettera a); verificate le variazioni essenziali ai sensi dell'art. 40 comma 1 bis lettera b) con un aumento della superficie utile e volume utile inferiore al 25% del fabbricato esistente; infine, accertando che per la zona territoriale omogenea B3 del vigente P.R.G. -variante alle norme 51- un aumento di volume inferiore ai 150 mc previsti dalle norme (variazione dovuta ad un aumento dell'altezza del primo piano e della soffitta).

Con un tecnico istruttore dell'ufficio edilizia, non avendo aumento di superficie utile superiore al 20% dell'esistente, non sono previsti oneri di urbanizzazione alla SCIA in sanatoria, ottenendo infine un parere preliminare favorevole per la presentazione della pratica di sanatoria.

Si rileva in loco, che subito dopo l'acquisto dell'immobile nell'anno 2018, l'avvenuta realizzazione di modifiche interne in alcune pareti divisorie non strutturali, ora rientranti come attività di edilizia libera ai sensi della L.R. n. 19/2009, che non costituiscono illecito edilizio.

Per la redazione della pratica di sanatoria si prevede un compenso professionale di € 3.300,00 + 5% cassa + 22% iva per un totale di € 4.227,30 oltre ai diritti e spese calcolate in € 250,00 + oblazione e diritti descritti sopra.

La sanatoria avrà un costo presunto complessivo di € 5.093,30 arrotondato ad € 5.100,00.

Descrizione delle opere da sanare: SCIA in sanatoria

Note: nessuna

Note sulla conformità edilizia: non conforme

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	art. 15 zona territoriale omogenea "B3"
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:	nessuna

Note sulla conformità: Nessuna**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**
note: nessuna**Note generali sulla conformità:** vedasi allegato 7Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo**

Trattasi di un fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo sito nel Comune di Fiume Veneto -località Pescincanna- Via Solari n. 43 contraddistinto nel foglio 5 particella 122 di proprietà [REDACTED] proprietà per 1/1.

L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 5 di Fiume Veneto mappale 122 Ente Urbano di mq 320,00

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **496,73**

È posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato ampliato (sopraelevato) con nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato dal Comune di Fiume Veneto in data 16/12/1959

L'edificio ha subito lievi modifiche interne non strutturali realizzate dopo l'acquisto dell'immobile nell'anno 2018.

L'unità immobiliare è identificata in: Fiume Veneto Via Solari n. 43; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.60 al piano terra, ml 2.74 al primo piano e altezza media di ml 2.15 al secondo piano

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

Stato di manutenzione generale: mediocre/scadente

Condizioni generali dell'immobile: si rileva uno stato di manutenzione e conservazione mediocre/scadente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a padiglione e due falde materiale: legno condizioni: mediocre e scadenti Note: vengono segnalate lievi perdite dal tetto
Fondazioni	tipologia: fondazioni di tipo nastriforme materiale: non rilevabile condizioni: non rilevabile Note: nessuna
Solai	tipologia: solaio non rilevabile e tetto con struttura in legno condizioni: scadenti Note: la copertura della parte del fabbricato d'abitazione soprastante la soffitta con tetto a padiglione è composta da vetusti travi in legno, moraline in legno con appoggiate le tegole in cotto mentre la soffitta con tetto a due falde è composta da travi in legno, tavelloni con soprastanti coppi il tutto privo di qualsiasi isolamento

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: avvolgibili in plastica ed in legno condizioni: scadenti Note: nessuna
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scadenti Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: parte della copertura in tegole e parte in coppi coibentazione: inesistente condizioni: mediocri/scadenti Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: muratura con intonaco interno ed esterno ad uso civile coibentazione: inesistente rivestimento: intonaci degradati condizioni: mediocre Note: si rileva alla base della muratura tracce di umidità di risalita
Pavim. Esterna	materiale: marciapiede in cemento condizioni: mediocre Note: si rileva la mancanza del marciapiede sul lato Ovest del fabbricato
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica, linoleum e palchetti in legno condizioni: mediocri Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: anta fissa con anta a battente materiale: legno e vetro



Rivestimento

accessori: **nessuno** condizioni: **mediocre**

Note: nessuna

ubicazione: **secchiaio e bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **mediocre**

Note: nessuna

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **in graniglia di cemento** condizioni: **mediocre**

Note: nessuna

Impianti:

Antenna collettiva

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

Note: nessuna



Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **split interni** condizioni: **mediocri** conformità: **non rilevabile**

Note: non è stato possibile controllare la funzionalità di ciascuna unità interna

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Note: nessuna

Fognatura

tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità : **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile ma funzionante** conformità: **non rilevabile**

Note: nessuna



Gas

tipologia: **predisposizione di tubazioni a vista nella casetta di allacciamento: metano** rete di distribuzione: **nessuna** condizioni: linee gas non esistenti conformità: **non esistente**

Note: all'interno della proprietà esiste solo la predisposizione dell'allacciamento privo di contatore nella casetta

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **pozzo artesiano** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non rispettoso delle vigenti normative**

Note: presenza di una vetusta autoclave nel locale centrale termica

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **scadenti** conformità: **da completare l'impianto** con termosifoni mancanti

Note: trattasi di una caldaia a gasolio non funzionante; l'acqua calda viene prodotta da un boiler elettrico



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale mq	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione al piano terra e primo	sup lorda di pavimento	180,24	1,00	180,24	€ 520,00
soffitta al secondo piano	sup lorda di pavimento	86,61	0,35	30,31	€ 520,00
accessorio -cortile e giardino- fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50	€ 520,00
accessorio -cortile e giardino- oltre a 25 mq	sup lorda di pavimento	204,88	0,02	4,10	€ 520,00

Mq 217,15**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le 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 Fiume Veneto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone, Comune di Fiume Veneto - località Pescincanna -Via Solari n. 43;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): euro 520,00 al metro quadrato;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di Fiume Veneto. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 520,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente la localizzazione, il grado di finitura dell'immobile con uno stato di manutenzione e conservazione prevalentemente scadente.

8.2 Valutazione corpi:

fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 112.918,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione al piano terra e primo	180,24	€ 520,00	€ 93.724,80
soffitta al secondo piano	30,31	€ 520,00	€ 15.761,20
accessorio -cortile e giardino- fino a 25 mq	2,50	€ 520,00	€ 1.300,00
accessorio -cortile e giardino- oltre a 25 mq	4,10	€ 520,00	€ 2.132,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 112.918,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
Valore Finale	€ 112.918,00
Valore corpo	€ 112.918,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 112.918,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 112.918,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo	Abitazione di tipo economico [A3]	217,15	€ 112.918,00	€ 112.918,00

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%)

€ 16.937,70

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

pratica catastale € 1.690,00 + sanatoria € 5.100,00

€ 6.790,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 89.190,30

arrotondato ad € 89.200,00

8.5 Regime fiscale della vendita

libero

Note finali dell'esperto:

Trattasi di un fabbricato d'abitazione con scoperto esclusivo sito nel Comune di Fiume Veneto -località Pescincanna- Via Solari n. 43 contraddistinto nel foglio 5 particella 122 di proprietà [REDACTED] proprietà per 1/1.

L'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 5 di Fiume Veneto mappale 122 Ente Urbano di mq 320,00

Allegati

- Allegato 1) verbale di sopralluogo del 13/11/2025
- Allegato 2) documentazione fotografica dell'immobile
- Allegato 3) estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, una planimetria catastale, elenco immobili e subalterni assegnati con elaborato planimetrico
- Allegato 4) copia atto di compravendita Rep. 33042/12347 di data 06/03/2018 notaio Lucia Tiralosi
- 4/1) contratto di mutuo Rep. 33043/12348 di data 06/03/2018 notaio Lucia Tiralosi
- Allegato 5) elenco sintetico delle formalità del signor [REDACTED] Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone con relative note n. 5/1, 5/2, 5/3
- Allegato 6) nulla osta per esecuzione lavori edili del 16/12/1959
 - 6/1) concessione n. 24 del 05/02/1979 per la recinzione di proprietà con infine L.R. 11 novembre 2009, n. 19 con successivi articoli per la sanatoria
- Allegato 7) Comune di Fiume Veneto- Estratto del PRG e norme tecniche della Zona Territoriale Omogenea "B.3" Art. 15
- Allegato 8) Quotazione Agenzia Entrate e Borsino Immobiliare di Fiume Veneto
- Allegato 9) elaborato di rilievo sul progetto autorizzato e sulla planimetria catastale per il raffronto della conformità edilizia e catastale

Data generazione:

05-12-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Ugo Marzinotto