Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **26/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrici
Codice fiscale: FBRNTN62H05Z325A
Partita IVA: 01306230937
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
Email: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrici@geopec.it

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

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

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**

Bene: - Via P. Maroncelli n. 12 - Pordenone (PN) - 33170
Lotto: 001
Corpo: Appartamento e cantina
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted], foglio 22, particella 1438, subalterno 7, indirizzo Via Pietro Maroncelli n. 12, interno 7, piano S1-3, comune G888, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 136 mq, rendita € 822,46
Corpo: Garage
Categoria: Garage o autorimessa [G]
Dati Catastali: [redacted], foglio 22, particella 1438, subalterno 9, indirizzo Via Pietro Maroncelli n. 12, piano S1, comune G888, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 58,26

2. **Possesso**

Bene: - Via P. Maroncelli n. 12 - Pordenone (PN) - 33170
Lotto: 001
Corpo: Appartamento e cantina
Possesso: Occupato da [redacted], dalla moglie [redacted] e dal figlio [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile
Corpo: Garage
Possesso: Occupato da [redacted], dalla moglie [redacted] e dal figlio [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

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

Bene: - Via P. Maroncelli n. 12 - Pordenone (PN) - 33170
Lotto: 001
Corpo: Appartamento e cantina
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
Corpo: Garage
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 **Creditori Iscritti**

Bene: - Via P. Maroncelli n. 12 - Pordenone (PN) - 33170
Lotto: 001
Corpo: Appartamento e cantina
Creditori Iscritti: [redacted]
Corpo: Garage
Creditori Iscritti: [redacted]

5. **Comproprietari**

Beni: - Via P. Maroncelli n. 12 - Pordenone (PN) - 33170
Lotto: 001
Corpo: Appartamento e cantina

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

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

Comproprietari: Nessuno
Corpo: Garage
Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**
Beni: - Via P. Maroncelli n. 12 - Pordenone (PN) - 33170
Lotto: 001
Corpo: Appartamento e cantina
Misure Penali: NO
Corpo: Garage
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**
Bene: - Via P. Maroncelli n. 12 - Pordenone (PN) - 33170
Lotto: 001
Corpo: Appartamento e cantina
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Garage
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**
Bene: - Via P. Maroncelli n. 12 - Pordenone (PN) - 33170
Lotto: 001
Prezzo a base d'asta € 65.102,00

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

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

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Via P. Maroncelli n. 12**

LOTTO 001

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 e cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Via P. Maroncelli n. 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 22, particella 1438, subalterno 7, indirizzo Via Pietro Maroncelli n. 12, interno 7, piano S1-3, comune G888, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 136 mq, rendita € 822,46

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne/ampliamento appartamento, omissione finestra cantina
Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica Docfa
Note: i costi sono compresi nell'importo indicato per la sanatoria edilizia
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Garage.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Via P. Maroncelli n. 12

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted], foglio 22, particella 1438, subalterno 9, indirizzo Via Pietro Maroncelli n. 12, piano S1, comune G888, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € 58,26
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

2. **DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**
Appartamento posto al piano terzo di un fabbricato condominiale in località Torre di Pordenone
Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. **STATO DI POSSESSO:**
Identificativo corpo: Appartamento e cantina
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN),
Occupato da [redacted], dalla moglie [redacted] e dal figlio [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Garage
Garage o autorimessa [G] sito in Pordenone (PN),
Occupato da [redacted], dalla moglie [redacted] e dal figlio [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data [redacted]; Importo ipoteca: [redacted] Importo capitale: [redacted]; Note: Contro: [redacted] per l'intera proprietà. Immobili: Pordenone - catasto fabbricati catasto fabbricati F. 22 n. 1438 subb. 7 e 9.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data [redacted]; Contro: [redacted], per l'intera proprietà. Immobili: Pordenone - catasto fabbricati catasto fabbricati F. 22 n. 1438 subb. 7 e 9. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca legale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data [redacted]; Importo ipoteca: [redacted]; Importo capitale: [redacted]; Note: Contro: [redacted], per l'intera proprietà. Immobili: Pordenone - catasto fabbricati catasto fabbricati F. 22 n. 1438 subb. 7 e 9.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data [redacted]; Contro: [redacted] per l'intera proprietà. Immobili: Pordenone - catasto fabbricati catasto fabbricati F. 22 n. 1438 subb. 7 e 9. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

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

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

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

Identificativo corpo: Appartamento e cantina
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN),
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Capitale ingiunto e precettato 13.096,11 € Spese condominiali maturate dopo l'ingiunzione e il precetto al 29/09/25 1.330,97 € Rate in scadenza gestione 2025/2026 769,26 €
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: Classe energetica F - EP gl,nren 347,94 kWh/m2 anno
Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 03.10.2025 dal Geom. Alberto Fabrici. In fase di sopralluogo non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa al generatore per la climatizzazione invernale. La ditta proprietaria, resa edotta che ai sensi del DLgs n.192/2005 e s.m.i. art. 6 comma 5 il libretto di impianto previsto dall'articolo 7, comma 5 del DP 74/2013, deve essere allegato in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica, non è stata comunque in grado di fornire il rapporto RCEE. I dati del generatore sono stati desunti quindi dalle caratteristiche fornite dalla ditta produttrice e utilizzati al solo fine di poter svolgere i corretti calcoli del reale fabbisogno dell'involucro. In mancanza del libretto di centrale e del rapporto di controllo, non è possibile procedere al deposito dell'Attestato presso il Catasto Energetico.

Identificativo corpo: Garage
Garage o autorimessa [G] sito in Pordenone (PN),
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Vedere quanto indicato per il sub. 7
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **05/10/2011** . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio [redacted], ai nn. [redacted] trascritto a Pordenone, in data [redacted] ai nn. [redacted].
Note: [redacted] donavano alla figlia [redacted] che accettava la nuda proprietà degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 22 n. 1438 subb. 7 e 9; i donanti che si erano riservati l'usufrutto sono successivamente deceduti rispettivamente il 16.02.1983 e il 02.05.1987

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] - Pordenone, in data [redacted] trascritto a Pordenone, in data [redacted]
Note: [redacted] vedeva a [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 22 n. 1438 subb. 7 e 9

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **05/10/2011** . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio [redacted]; trascritto a Pordenone, in data [redacted]
Note: [redacted] e [redacted] donavano alla figlia [redacted] che accettava la nuda

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

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

proprietà degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 22 n. 1438 subb. 7 e 9; i donanti che si erano riservati l'usufrutto sono successivamente deceduti rispettivamente il 16.02.1983 e il 02.05.1987

Titolare/Proprietario: [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [redacted] trascritto a Pordenone, in data [redacted]
Note: [redacted] vedeva a [redacted] che acquistava gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 22 n. 1438 subb. 7 e 9

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

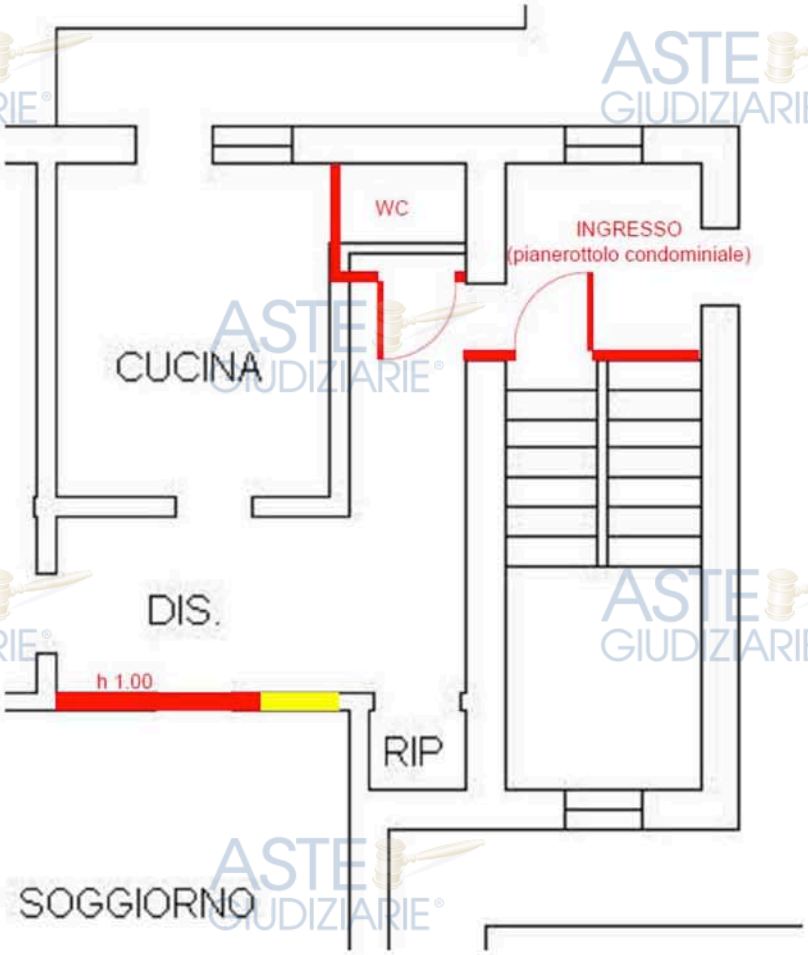
7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Via P. Maroncelli n. 12**
Numero pratica: 18512/IV
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione di fabbricato uso abitazioni civili di quattro piani e relativa recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 04/08/1970 al n. di prot. 18512/IV
Abitabilità/agibilità in data 13/01/1975 al n. di prot. 60500/70/V
NOTE: Variante: Nulla Osta Prot. n. 605007/70/IV del 10.05.1971
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **frazione: Via P. Maroncelli n. 12**
Numero pratica: 66849/2015
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Per lavori: Sanatoria per realizzazione wc e chiusura pianerottolo
Oggetto: manutenzione straordinaria e ampliamento
Presentazione in data 15/10/2015 al n. di prot. 66849
NOTE: La pratica di sanatoria è stata presentata in seguito a segnalazione e ordinanza di demolizione del Comune di Pordenone in data 13.08.2015, relativa alla realizzazione di un wc e alla realizzazione di una parete divisoria dotata di porta che ha esteso l'unità immobiliare, inglobando il pianerottolo della scala condominiale.
La sanatoria è stata presentata dichiarando di averne pieno diritto e dichiarando che i lavori sono stati eseguiti prima dell'atto di compravendita del 2011, allegando inoltre un estratto del regolamento condominiale dove però si parla esclusivamente del terrazzo (..."il terrazzo a livello dell'ultimo piano è da considerarsi pertinenza dello stesso e quindi di proprietà ed uso individuale ed esclusivo"") e non del pianerottolo.
Successivamente è stato comunicato il diniego per non aver effettuato il pagamento dell'oblazione entro i termini stabiliti.
Poichè la pratica non è stata conclusa il Comune di Pordenone non ha potuto rilasciare alcuna copia della documentazione. Dopo approfondita ricerca non è stata reperita alcuna documentazione relativa alla proprietà del pianerottolo del vano scala, nè alla legittimità dell'ampliamento realizzato.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

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



Stato di fatto

Garage o autorimessa [G] sito in **frazione: Via P. Maroncelli n. 12**
Numero pratica: 18512/IV
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione di fabbricato uso abitazioni civili di quattro piani e relativa recinzione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 04/08/1970 al n. di prot. 18512/IV
Abitabilità/agibilità in data 13/01/1975 al n. di prot. 60500/70/V
NOTE: Variante: Nulla Osta Prot. n. 605007/70/IV del 10.05.1971
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7.1 ***Conformità edilizia:***

Abitazione di tipo civile [A2]
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne, realizzazione nuovo servizio igienico, ampliamento appartamento su pianerottolo condominiale.
Regolarizzabili mediante: Acquisizione pianerottolo condominiale e presentazione pratica di sanatoria, compresa variazione catastale.
Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

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

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

Garage o autorimessa [G]
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021
Zona omogenea:	B 1.5 Residenziali a moderata densità
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto 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

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento e cantina

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021
Zona omogenea:	B 1.5 Residenziali a moderata densità
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto norme tecniche di attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commer-	NO

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

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

ciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

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

Appartamento posto al piano terzo di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Oriente", realizzato negli anni 70.
L'immobile si trova in località Torre, a breve distanza dal centro di Pordenone.
La distribuzione interna è la seguente: piano terzo con ingresso, ripostiglio, wc, soggiorno, cucina, tre camere e bagno, oltre ad ampio terrazzo scoperto. Al piano scantinato troviamo una cantina.
La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo con pilastri e travi, i tamponamenti delle murature perimetrali sono in laterizio, i solai interpiano in latero-cemento, come la copertura piana, le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile.
I pavimenti sono parte in graniglia parte in piastrelle per la zona giorno e i servizi igienici, in parquet per le camere, in calcestruzzo lisciato per la cantina.
I serramenti esterni sono parte in pvc dotati di vetrocamera, parte in legno con vetro singolo e sono dotati di tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato.
I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica bianca, in sufficiente stato di manutenzione.
L'abitazione è dotata di impianto di climatizzazione invernale autonomo e produzione di ACS combinato, con distribuzione con termosifoni per il riscaldamento, oltre a impianto di climatizzazione estiva.
Presso il Comune di Pordenone è stata reperita solo la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
Alla data del sopralluogo sono state rilevate delle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, evidenti soprattutto in soggiorno.
L'immobile si trova in sufficiente stato di conservazione, ma necessita di un intervento di manutenzione per quanto riguarda finiture e impianti.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **221,90**
E' posto al piano: S1 - 3
L'edificio è stato costruito nel: 1970
L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 e 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1
Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

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

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	98,00	€ 750,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,10	11,62	€ 750,00
cantina	sup lorda di pavimento	0,50	3,85	€ 750,00
			113,47	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Accessori:

Appartamento e cantina
1. Parti comuni condominia-Valore a corpo: **€ 0**
li (giardino, vano scala, area Note: Le parti comuni non sono identificate catastalmente
di manovra)

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

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage**

Garage posto al piano interrato di un fabbricato condominiale, denominato "Condominio Oriente", realizzato negli anni 70, dotato di portone basculante in metallo.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **13,40**
E' posto al piano: S1
L'edificio è stato costruito nel: 1970
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1
Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero, al 50% se a confine con altre unità immobiliari.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup lorda di pavimento	0,50	6,70	€ 750,00
			6,70	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2-2024

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 770

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

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Accessori:

Garage
1. Parti comuni condominia-Valore a corpo: **€ 0**
li (giardino, vano scala, area Note: Le parti comuni non sono identificate catastalmente
di manovra)

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.
Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.
Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

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

8.2 Valutazione corpi:

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

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

Appartamento e cantina. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Parti comuni condominiali (giardino, vano scala, area di manovra)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.102,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento	98,00	€ 750,00	€ 73.500,00
terrazzo	11,62	€ 750,00	€ 8.715,00
cantina	3,85	€ 750,00	€ 2.887,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.102,50
Valore Finale	**€ 85.102,50**
Valore corpo	€ 85.102,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.102,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.102,50

Garage. Garage o autorimessa [G] con annesso Parti comuni condominiali (giardino, vano scala, area di manovra)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.025,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
garage	6,70	€ 750,00	€ 5.025,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.025,00
Valore Finale	**€ 5.025,00**
Valore corpo	€ 5.025,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.025,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.025,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento e cantina	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Parti comuni condominiali	113,47	€ 85.102,50	€ 85.102,50
Garage	Garage o autorimessa [G] con annesso Parti comuni condominiali	6,70	€ 5.025,00	€ 5.025,00

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

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 18.025,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 65.102,00**

Allegati

Allegato A - visure e schede catastali
Allegato B - estratto per riassunto atto di matrimonio
Allegato C - atto di provenienza
Allegato D - richiesta contratti di locazione
Allegato E - destinazione urbanistica
Allegato F - pratiche edilizie
Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
Allegato H - attestato di prestazione energetica
Allegato I - situazione spese condominiali
Allegato L - documentazione fotografica

Pordenone, 03.10.2025

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici

Firmato Da: FABRICI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38bd8c

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