

---

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

promossa da: **Condominio Oriente**

contro: **Fazzolari Ennio**

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



## 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

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

**Corpo:** Garage

**Accessibilità 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



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**



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 ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████

██████████, 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 ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████

██████████, 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



**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



**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:** **ROVOLEDO RENATA**, nata a Udine (UD) il 28/09/1941 **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:** **Rovoledo Emma** e **Tomè Maria** donavano alla figlia **Rovoledo Renata** 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]  
 [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio [REDACTED] trascritto a Pordenone, in data [REDACTED] anno 1994/1021  
 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.

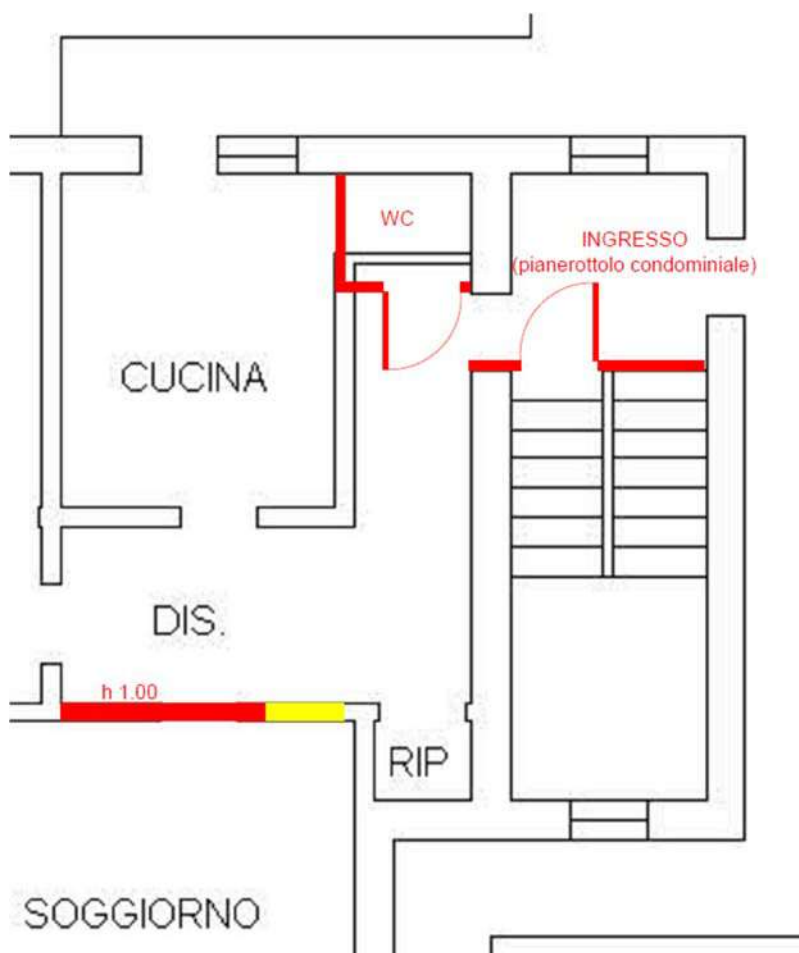
La sanatoria è stata presentata dichiarando di averne pieno diritto e dichiarando che i lavori sono stati eseguiti prima dell'atto di compravendita del 2011, allegando inoltre un estratto del regolamento condominiale dove però si parla esclusivamente del terrazzo (... "il terrazzo a livello dell'ultimo 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





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



**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 neanche 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 scritto-grafici 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



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 liscio 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 ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ 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.



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

**Criteria 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)



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 ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - 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
			<b>6,70</b>	

**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:**

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:**



**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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 85.102,50</b>
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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage	6,70	€ 750,00	€ 5.025,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.025,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 5.025,00</b>
Valore corpo	€ 5.025,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.025,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 5.025,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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



**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:	€ <b>65.102,00</b>
---	--------------------

**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**

