



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **159/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Immobile

Esperto alla stima: Geom. Angelo Franco Bortolus
Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H
Partita IVA: 00382750933
Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo
Telefono: 0434647394
Fax: 0434424654
Email: angelo.bortolus@libero.it
Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Roiata n. 34 - San Quirino (PN) - 33080**Descrizione zona:** Zona residenziale nell'abitato di San Quirino**Lotto:** 001 - Immobile**Corpo:** A**Categoria:** Bene futuro [F]**Dati Catastali:**

[REDACTED]

-foglio 38, particella 122, subalterno 7, indirizzo Via Roiata n. 34, piano S1-T-1, comune San Quirino, categoria F/4

2. Possesso**Bene:** Via Roiata n. 34 - San Quirino (PN) - 33080**Lotto:** 001 - Immobile**Corpo:** A**Possesso:** Libero**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Roiata n. 34 - San Quirino (PN) - 33080**Lotto:** 001 - Immobile**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Via Roiata n. 34 - San Quirino (PN) - 33080**Lotto:** 001 - Immobile**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** [REDACTED]**5. Comproprietari****Beni:** Via Roiata n. 34 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Roiata n. 34 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roiata n. 34 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Roiata n. 34 - San Quirino (PN) - 33080

Lotto: 001 - Immobile

Prezzo da libero: € 158.000,00

Beni in **San Quirino (PN)**

Via Roiata n. 34

Lotto: 001 - Immobile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Bene futuro [F] sito in San Quirino (PN), Via Roiata n. 34****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:**-foglio 38, particella 122, subalterno 7, indirizzo Via Roiata n. 34, piano S1-T-1, comune San Quirino, categoria F/4**Confini: a nord con il mappale 121, a est con il mappale 192, a sud con la pubblica via Roiata ed a ovest con i mappali 261 e 125.**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;**

note: Essendo l'immobile classificato in categoria F/4 (in corso di costruzione), si conferma la conformità catastale limitatamente alla categoria in quanto la planimetria non rappresenta l'attuale stato dell'immobile.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione nella zona residenziale nel Comune di San Quirino.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista 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:** miste**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato; A rogito di Notaio Bandieramonte Francesco in data 04/08/2010 ai nn. 7923/4709; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/08/2010 ai nn. 12581/2523; Importo ipoteca: € 375.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di U.N.E.P. Tribunale di Pordenone in data 30/09/2024 ai nn. 2606; Iscritto/trascritto a Tribunale di Pordenone in data 07/11/2024 ai nn. 15655/11928.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] co proprietario 1/2 e [REDACTED] proprietaria 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 09/05/2009.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vuolo Paolo, in data 27/04/2004, ai nn. 173/111; trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, in data 04/05/2004, ai nn. 4828.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria 1/1 dal 09/05/2009 al 04/08/2010. In forza di decreto di trasferimento Immobili - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 09/05/2009, ai nn. 129; trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, in data 18/05/2009, ai nn. 4569.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario 1/1 dal 04/08/2010 al 24/08/2015. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bandieramonte Francesco, in data 04/08/2010, ai nn. 7922/4708; trascritto a Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, in data 06/08/2010, ai nn. 8334.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario 1/1 dal 12/05/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto giudiziario - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 12/05/2022, ai nn. 3395; trascritto a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, in

data 24/11/2022, ai nn. 13073.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario 1/1 dal 05/08/2022 al. In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Pordenone, in data 05/08/2022, ai nn. 332363/88888.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 378
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: relativi alla costruzione di una villa
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 19/10/1966 al n. di prot. 378
Rilascio in data 28/10/1966 al n. di prot.

Numero pratica: 378
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: agibilità
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 30/08/1967 al n. di prot. 378
Rilascio in data 12/10/1967 al n. di prot. 378

Numero pratica: 116
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Condonò edilizio
Per lavori: ampliamento e costruzione
Oggetto: Ampliamento
Presentazione in data 11/04/1986
Rilascio in data 30/09/2009

Numero pratica: 010/124
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione abitazione singola
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data 08/11/2010 al n. di prot. 12090
Rilascio in data 07/03/2011 al n. di prot. 010/124

7.1 Conformità edilizia:

Bene futuro [F]

Nessuna.
Pratica per il completamento dei lavori.: € 4.000,00
Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: L'immobile non risulta completato e il permesso di costruire risulta scaduto. E' necessario presentare una pratica per il completamento dei lavori.

7.2 Conformità urbanistica

Bene futuro [F]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 81, approvata con D.C.C. n°34 del 26.07.2023
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	(Allegato 1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,00
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,30
Altezza massima ammessa:	ml 7,50
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al punto **A**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione al grezzo avanzato composta da piano scantinato, terra e primo, con uno scoperto pertinenziale adibito a verde-giardino abbandonato a vegetazione spontanea (foto 1-2-3-4). L'immobile oggetto di stima è accessibile direttamente dalla via pubblica.

La pertinenza è recintata da muretto di cemento e sovrastante rete metallica. L'ingresso è provvisto di cancello metallico carraio.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (Allegato 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (Allegato 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

é desumibile che a lavori ultimati, l'immobile presenti una zona giorno al piano terra, dell'altezza utile di mt. 2.80, un ingresso (foto 5), un soggiorno (foto 6), una cucina (foto 7) e la zona notte ove trovano ubicazione due bagni e due camere, uno studio (foto 10-11-12) e un disimpegno (foto 8). Tramite la scala interna (foto 9-13), si accede al primo piano dell'altezza media utile di circa mt. 1,72 destinato a soffitta suddivisa in un locale unico (foto 21-22).

Il piano scantinato dell'altezza utile di mt. 2.50, destinato ad accessori, trovano ubicazione un garage (foto 14), una cantina (foto 15), un magazzino (foto 16), un ripostiglio e una centrale termica (foto 18-19-20).

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- muratura in laterizio;

- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in travetti di calcestruzzo armato e tavelloni;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in PVC con doppia camera.
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

Le finiture non sono presenti in quanto in fase di ristrutturazione.

Gli impianti non sono completati.

E' presente un impianto fotovoltaico non attivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **685,00**

E' posto al piano: S1-T-1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in fase di ristrutturazione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie abitazione piano terra	sup reale lorda	1,00	212,00	€ 700,00
Portico piano terra	sup reale lorda	0,33	9,90	€ 700,00
Superficie abitazione piano scantinato	sup reale lorda	0,50	115,50	€ 700,00
Superficie abitazione piano primo	sup reale lorda	0,55	116,60	€ 700,00

454,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica abitazione con pertinenza, per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di San Quirino;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Quirino;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);

Borsino Immobiliare 2023-2024;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 800,00 / max. € 1.100,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo di ville e villini;
min. € 650,00 / max. € 1.360,00 (Borsino immobiliare 2023-2024) per case e ville indipendenti in zona periferica..

8.2 Valutazione corpi:

A. Bene futuro [F]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 190.680,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie abitazione piano terra	212,00	€ 700,00	€ 148.400,00
Portico piano terra	9,90	€ 700,00	€ 6.930,00
Superficie abitazione piano scantinato	115,50	€ 700,00	€ 80.850,00
Superficie abitazione piano primo	116,60	€ 700,00	€ 81.620,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 317.800,00

L'immobile è in fase di ristrutturazione, privo di impianti e finiture.

€ -127.120,00

Valore Finale

€ 190.680,00

Valore corpo

€ 190.680,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 190.680,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 190.680,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lor- da	Valore intero medio ponde- rale	Valore diritto e quota
A	Bene futuro [F]	454,00	€ 190.680,00	€ 190.680,00

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%)
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 28.602,00
€ 4.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 158.078,00

Allegati:

- All. 1** – Documentazione catastale, estratto del P.R.G. e n.t.a.;
- All. 2** – Certificato di insussistenza di contratti di locazione in corso;
- All. 3** – Pratiche edilizie;
- All. 4** – Documentazione fotografica;
- All. 5** – Atto di provenienza.

Data generazione:
28-05-2025 11:05:30

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus