



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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]



N° Gen. Rep. **188/2023**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-03-2025 ore 15:15



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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 001**  
**Fabbricato ad uso abitazione**  
**INTEGRAZIONE**  
**LOTTO 002**  
**Terreno agricolo**



**Esperto alla stima:** perito edile Carlo Zoldan  
**Codice fiscale:** ZLDCRL53S22A206N  
**Partita IVA:** 01712170933  
**Studio in:** Via del Carmine 23 – 33085 Maniago (PN)  
**Telefono:** 0427730237  
**Fax:** 0427730237  
**Email:** [gi-zeta@libero.it](mailto:gi-zeta@libero.it)  
**Pec:** [carlo.zoldan@pec.eppi.it](mailto:carlo.zoldan@pec.eppi.it)



**1. Dati Catastali****Bene:** Via Case Peruzzo n. 13 - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33096**Descrizione zona:** AGRICOLA**Lotto:** 001**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E GARAGE**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:**

- [REDACTED]  
 [REDACTED]: Diritto di proprietà per 1/2,

- [REDACTED]: Diritto di proprietà per 1/2,  
 foglio 9, particella 104, subalterno 1, indirizzo Via Case Peruzzo n. 13, piano T-1,  
 comune SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5  
 vani, superficie Totale 131 mq, Totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 503,55,

- [REDACTED]  
 [REDACTED]: Diritto di proprietà per 1/2,

- [REDACTED]: Diritto di proprietà per 1/2,  
 foglio 9, particella 104, subalterno 2, indirizzo Via Case Peruzzo n. 13, piano T-1,  
 comune SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO (PN), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq,  
 superficie Totale 20 mq, rendita € 28,92

**Lotto:** 002 – TERRENO**Corpo:** B – TERRENO**Categoria:** agricolo**Dati Catastali:**

- [REDACTED]  
 [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2,

- [REDACTED]  
 [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2,

sezione censuaria SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO (PN), foglio 9, particella 94,  
 qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 1.530 mq, reddito dominicale:  
 € 18,96, reddito agrario: € 11,85

**2. Possesso****Bene:** Via Case Peruzzo n. 13 - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33096**Lotto:** 001**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E GARAGE**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari



**Lotto:** 002 – TERRENO

**Corpo:** B – TERRENO

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari



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

**Bene:** Via Case Peruzzo n. 13 - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33096

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E GARAGE

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



**Lotto:** 002 – TERRENO

**Corpo:** B – TERRENO

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



### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Case Peruzzo n. 13 - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33096

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E GARAGE

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]



**Lotto:** 002 – TERRENO

**Corpo:** B - TERRENO

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]



### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Case Peruzzo n. 13 - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33096

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E GARAGE

**Comproprietari:** Nessuno



**Lotto:** 002 – TERRENO

**Corpo:** B – TERRENO

**Comproprietari:** Nessuno





## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Case Peruzzo n. 13 - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33096

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E GARAGE

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - TERRENO

**Corpo:** B - TERRENO

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Case Peruzzo n. 13 - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33096

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E GARAGE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - TERRENO

**Corpo:** B - TERRENO

**Continuità delle trascrizioni:** SI



## 8. Prezzo

**Bene:** Via Case Peruzzo n. 13 - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33096

**Lotto:** 001 – FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E GARAGE

**Prezzo:** € 38.659,00

**Lotto:** 002 - TERRENO

**Prezzo:** € 5.202,00





## **Premessa**

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo-catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di San Martino al Tagliamento (PN), il delegato custode fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 26.11.2024 alle ore 09,00 presso gli stessi siti in comune di San Martino al Tagliamento (PN) Via Case Peruzzo n. 13.-

Al sopralluogo era presente la parte esecutata signora [REDACTED] (vedi allegato 1).-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si è prevista la formazione di due lotti, uno riguardante l'immobile ad uso abitazione e garage e uno relativo al terreno agricolo.-

In data 04.03.2025 il G.E. Dott.ssa Elisa TESCO mi inoltrava le osservazioni pervenute in data 19.02.2025 dall'Avvocato [REDACTED] nell'interesse del creditore procedente [REDACTED] chiedendomi di provvedere ad integrare la relazione consegnata in data 28.01.2025.-

Le osservazioni sono così evidenziate:

- 1) La richiamata perizia individua un'unica consistenza per i beni costituiti il LOTTO 1. Tuttavia, ai fini valutativi e di una maggiore chiarezza e comprensione delle caratteristiche dell'immobile in esame, si ritiene opportuno che venga specificata la superficie lorda suddivisa in relazione alle varie destinazioni d'uso dei beni (abitazione, autorimessa, area esterna, balconi, ecc.) ed i relative coefficienti di ragguaglio attribuiti al fine del calcolo della superficie commerciale.-
- 2) Il CTU individua le difformità urbanistico edilizie, ma non individua né l'iter per la sanabilità delle stesse né un costo di regolarizzazione urbanistica edilizia del LOTTO 1. Si ritiene necessario che il CTU approfondisca con l'Ufficio Tecnico Comunale la sanabilità o meno delle difformità rilevate o quantomeno che al valore del bene venga applicato un deprezzamento in relazione alle spese da sostenere per la regolarizzazione del compendio in procedura. Tale deprezzamento dovrebbe essere determinate in relazione alle effettive spese tecniche da sostenere, le sanzioni e le eventuali opere di ripristino da eseguire per la regolarizzare il bene in esame.-

Provvedo così ad integrare la perizia dopo essermi confrontato con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di San Martino al Tagliamento.-

Le note integrative sono evidenziate in grassetto e colore rosso.-

Beni in **San Martino Al Tagliamento (PN)**

Via Case Peruzzo n. 13

**Lotto: 001 FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E GARAGE**

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

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

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

**Identificativo corpo: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CON ANNESSO**

**GARAGE E PICCOLA PERTINENZA SCOPERTA**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Case Peruzzo n. 13**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati: (vedi visure catastali allegato 2)**

Intestazione:

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2,

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2,

foglio 9, particella 104, subalterno 1, indirizzo Via Case Peruzzo n. 13, piano T-1, comune SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie

Totale 131 mq, Totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 503,55

Derivante da: Atto notaio Fabio CONTE di Udine del 03.12.2007 Rep. n. 29075 Racc. n. 17158 (vedi allegato 5)

**Identificato al catasto Fabbricati: (vedi visure catastali allegato 2)**

Intestazione: - [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2,

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2,

foglio 9, particella 104, subalterno 2, indirizzo Via Case Peruzzo n. 13, piano T, comune SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO (PN), categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie Totale 20 mq, rendita € 28,92

Derivante da: Atto notaio Fabio CONTE di Udine del 03.12.2007 Rep. n. 29075 Racc. n. 17158 (vedi allegato 5)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Le schede catastali rilasciate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone (vedi allegato 2) risultano difformi da quanto rilevato in loco per una diversa distribuzione degli spazi interni e in particolare:

- il ricavo di un vano cucina al piano terra unendo il ripostiglio e parte del disimpegno (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 7)

- diversa disposizione della scala ai piani e ricavo di un vano salotto unendo il ripostiglio e la cantina (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 9)

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di lotto composto da un fabbricato ad uso abitazione con annesso garage e piccolo pertinenza scoperta, adiacente ad altro fabbricato

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico inesistente

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

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Principali collegamenti pubblici:** nessuno

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

A rogito di Atto notaio Fabio CONTE di Udine in data 03/12/2007 ai nn. 29076/17159;

Importo ipoteca: € 150.000; Importo capitale: € 100.000.



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 22/12/2023 ai nn. 2882  
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/01/2024 ai nn. 408/320.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CON ANNESSO GARAGE  
E PICCOLA PERTINENZA SCOPERTA

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestazione energetica non è stata possibile produrla in quanto non presente il libretto d'impianto, impianto che alla data del sopralluogo risultava disattivato per mancanza di combustibile (GPL).-

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario ante ventennio al 03/12/2007.** In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Cesare MARZONA di Spilimbergo (PN), in data 16/11/1964, ai nn. 10489/6254.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal  
[REDACTED] dal  
**03/12/2007 ad oggi (attuali proprietari).** In forza di atto di compravendita a rogito di atto notaio Fabio CONTE di UDINE, in data 03/12/2007, ai nn. 29075/17158; registrato a UDINE, in data 24/12/2007, ai nn. 20632/1T; trascritto a Pordenone, in data 31/12/2007, ai nn. 24084/14432  
Note: vedi allegato 5

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 44

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: vedi allegato 4.1

Per lavori: ampliamento civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/03/1986 al n. di prot. 2589

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: vedi allegato 4.2

Per lavori: spostamento pareti interne e realizzazione di due colonne in C.A. a sostegno portone di accesso

Oggetto: modifich interne



Rilascio in data 14/02/1980 al n. di prot. 602  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 70/86/C

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: vedi allegato 4.3

Per lavori: ampliamento e sopraelevazione del fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: modifich interne

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 2497

Rilascio in data 07/12/1998 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla data del sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità tra quanto rilevato e le tavole di progetto (vedi allegato 9) riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e in particolare:

- il ricavo di un vano cucina al piano terra unendo il ripostiglio e parte del disimpegno (vedi doc. fotografica allegato 3 foto 7)

- diversa disposizione della scala ai piani e ricavo di un vano salotto unendo il ripostiglio e la cantina (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 9)

Regolarizzabili mediante: verifica previa debita istruttoria dell'ufficio Tecnico Comunale

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne

#### **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-STRUTTURALE**

Deposito presso gli Uffici Regionali della pratica strutturale in sanatoria ,  
redatta da un tecnico abilitato, per la diversa distribuzione della scala  
interna: € 3.500,00

SCIA in sanatoria presso il comune di San Martino al Tagliamento per la  
regolarizzazione delle difformità esistenti: € 3.000,00

Sanzione per sanatoria: € 516,00

Oneri Totali: € 7.016,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

note: In data 19.12.2024 l'ufficio competente del comune di San Martino al Tagliamento (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 4.4).-

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	PRGC
Zona omogenea:	E.6 - Zone Agricole
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 6
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi allegato 6
Rapporto di copertura:	vedi allegato 6
Altezza massima ammessa:	vedi allegato 6
Volume massimo ammesso:	vedi allegato 6
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

#### Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE CON ANNESSO GARAGE E PICCOLA PERTINENZA SCOPERTA**

(vedi documentazione catastale allegato 2, documentazione fotografica allegato 3 e tavole di progetto 9)  
Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione con annessa autorimessa e piccolo pertinenza scoperta, adiacente ad altro immobile (vedi mappa catastale allegato 2 documentazione fotografica allegato 3 foto 1-2-3), insistente su un lotto di pertinenza pari a 143 metri quadri catastali, disposto su un piano terra e un piano primo, ubicato in zona agricola al limite ovest del territorio comunale di San Martino al Tagliamento (PN), in frangia alla strada comunale denominata Via Case Peruzzo.-

Il lotto su cui sorge il fabbricato è delimitato oltre che dallo stesso fabbricato da recinzione e siepe con accesso carraio e pedonale dotati di cancello in metallo (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 2).-

Il fabbricato, da quanto da quanto visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da murature portanti in pietra o in blocchi cementizi, solaio piano con struttura in laterocemento e copertura a falde inclinata in legno e manto (molto degradato) in tegole laterizie o pannelli metallici.-

I muri esterni del fabbricato sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1-2).-

I serramenti esterni con persiane avvolgibili sono alcuni in PVC ed altri in metallo, mentre le porte interne sono in legno tamburato; i servizi igienici sono dotati di sanitari e di tutti gli accessori necessari e sono completi in ogni loro parte.-

Le finiture interne sono del tipo economico, con pavimenti in piastrelle di ceramica e rivestimento delle pareti del vano cucina e dei servizi in piastrelle di ceramica decorata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati o parzialmente rivestiti in perline di legno.-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto dal 5 al 17):

#### PIANO TERRA

- ingresso, w.c., disimpegno, sala, cucina, salotto, scale ai piani e garage

#### PIANO PRIMO

- due camere, bagno, ripostiglio (studio), terrazza

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è probabilmente risalente all'epoca della ristrutturazione e non risulta presente la dichiarazione di conformità.-

L'impianto termoidraulico, alla data del sopralluogo disattivato, è del tipo autonomo alimentato a gas GPL da bombolone, con caldaia ubicata esternamente al piano primo (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 18) e distribuzione a flusso d'acqua calda con termosifoni in acciaio e non risulta presente la dichiarazione di conformità.-

L'immobile in oggetto è dotato anche di impianto di raffrescamento HP elettrica aria-aria (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1).-

L'unità immobiliare sopra descritta strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa risulta in mediocre stato di conservazione generale.-

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **150,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1992

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,45 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocri

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie commerciale omogeneizzata, con misure in loco e dedotte dalle tavole di progetto e dalle planimetrie catastali.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	Superficie commerciale omogeneizzata	1,00	150,00	€ 370,00

150,00



**CALCOLO DELLE SUPERFICI PIANO TERRA**

Vani principali ed accessori diretti

(ingresso, sala, wc, cucina, salotto) mq 73,00 x 1 = mq 73,00

Vani accessori comunicanti

(ripostiglio e garage) mq 34,00 x 0,50 = mq 17,00

Pertinenza scoperta mq 40,00 x 0,05 = mq 2,00

**CALCOLO SUPERFICI PIANO PRIMO**

Vani principali ed accessori diretti

(scala ai piani, camere, bagno) mq 40,00 x 1 = mq 40,00

Vani accessori non comunicanti

(studio) mq 14,00 x 0,25 = mq 4,00

Terrazza mq 46,00 x 0,30 = mq 14,00

**TOTALE SUPERFICI OMOGENEIZZATE MQ 150,00****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

**Elenco fonti:**

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Ufficio tecnico di SAN MARTINO AL TAGLAMENTO (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.



**8.2 Valutazione corpi:****A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E GARAGE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.000,00.

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	150,00	€ 370,00	€ 55.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.500,00
Valore complessivo intero			€ 55.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Comm. Omogeneizzata</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E GARAGE	Abitazione di tipo civile [A2]	150,00	€ 55.500,00	€ 55.500,00

**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%)

€ 8.325,00

**Spese tecniche di regolarizzazione edilizia, strutturale e catastale: € 8.516,00**

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

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

**€ 38.659,00**

Beni in **San Martino Al Tagliamento (PN)**

Via Case Peruzzo

**Lotto: 002 – TERRENO**

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

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

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

**Identificativo corpo: B – TERRENO AGRICOLO**

agricolo sito in Via Case Peruzzo

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED])

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:** (vedi visure catastali allegato 2)

Intestazione:

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2,

- [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2,

sezione censuaria SAN MARTINO AL TAGLIAMENTO (PN), foglio 9, particella 94, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 1.530 mq, reddito dominicale: € 18,96, reddito agrario: € 11,85

Derivante da: Atto notaio Fabio CONTE di Udine del 03.12.2007 Rep. n. 29075 Racc. n. 17158 (vedi allegato 5)

Confini: Nord: Strada Comunale Via Case Peruzzo, Est: Mappale 91, Sud: Mappale 93, Ovest: Mappale 133

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di lotto di terreno agricolo  
**Caratteristiche zona:** periferica normale  
**Area urbanistica:** agricola a traffico inesistente  
**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole  
**Principali collegamenti pubblici:** nessuno

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;  
A rogito di Atto notaio Fabio CONTE di Udine in data 03/12/2007 ai nn. 29076/17159;  
Importo ipoteca: € 150.000; Importo capitale: € 100.000.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale  
Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 22/12/2023 ai nn. 2882  
iscritto/trascritto a PORDENONE in data 11/01/2024 ai nn. 408/320.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - TERRENO

#### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] **proprietario ante ventennio al 03/12/2007.** In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Cesare MARZONA di Spilimbergo (PN), in data 16/11/1964, ai nn. 10489/6254.

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED]  
[REDACTED] **dal 03/12/2007 ad oggi (attuali proprietari).** In forza di atto di compravendita a rogito di atto notaio Fabio CONTE di UDINE, in data 03/12/2007, ai nn. 29075/17158; registrato a UDINE, in data 24/12/2007, ai nn. 20632/1T; trascritto a Pordenone, in data 31/12/2007, ai nn. 24084/14432.



## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna



### 15.1 Conformità edilizia:

#### Agricolo

Per quanto sopra SI dichiara la conformità edilizia

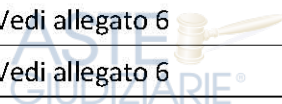


### 15.2 Conformità urbanistica



#### Agricolo

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
Zona omogenea:	E.6 - Zone Agricole
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 6
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi allegato 6
Rapporto di copertura:	Vedi allegato 6
Altezza massima ammessa:	Vedi allegato 6
Volume massimo ammesso:	Vedi allegato 6
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



**Note sulla conformità:** Nessuna



Descrizione: **agricolo** di cui al punto **B – TERRENO**

(vedi documentazione fotografica allegato 3 veduta aerea e foto 19-20 e estratto di mappa allegato 2)  
Trattasi di un lotto agricolo boscato con alcune essenze arboree di alto fusto con un lato, totalmente piano, con un lato adiacente alla strada denominata Via Case Peruzzo e gli altri lati confinanti con altri terreni ad uso agricolo, ubicato in Zona Omogenea E.6. zona agricola – di interesse agricolo (vedi certificate di destinazione urbanistica allegato 6) al limite ovest del territorio comunale.-

#### Quota e tipologia del diritto





1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.530,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia piana

Sistemazioni agrarie: no

Sistemi irrigui presenti: no

Colture arboree: latifoglie miste

Selvicolture: no

Stato di manutenzione generale: sufficienti

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata dedotta dalla relativa visura catastale (vedi allegato 2).-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Agricolo	Superficie catastale	1,00	1.530,00	€ 4,00

1.530,00

#### 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 16.1 Criteri e fonti:

##### Criteri di stima:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

##### Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Ufficio tecnico di SAN MARTINO AL TAGLAMENTO (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I.

**16.2 Valutazione corpi:****B - TERRENO. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.120,00.

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Agricolo	1.530,00	€ 4,00	€ 6.120,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 6.120,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 6.120,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Catastale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - TERRENO	agricolo	1.530,00	€ 6.120,00	€ 6.120,00

**16.3 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% )

€ 918,00

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

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

€ 5.202,00

Data generazione:

14.03.2025

L'Esperto alla stima

perito edile Carlo Zoldan