

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **70/2025**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – NEGOZIO IN ROVEREDO IN PIANO

Esperto alla stima: Luigi Lenarduzzi

Codice fiscale: LNRLGU46M25G888P

Partita IVA: 00221140932

Studio in: Via Montello 63 - 33084 Cordenons

Telefono: 0434931348

Email: studiotecnicogammasei.st@tin.it

Pec: luigi.lenarduzzi@geopec.it

Lotto: 001 - NEGOZIO

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:**Quota e tipologia del diritto**

Piena proprietà di 1/1 a [REDACTED]

Cod. Fiscale [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 11, particella 1421, subalterno 76, indirizzo Via D'Annunzio 3, piano T, categoria C/1, classe 2, consistenza 105, superficie 139, rendita € 2120.31

Il mappale n. 1421 ha una superficie catastale di mq 3396 ente urbano

Conformità catastale:

Le planimetrie non corrispondono allo stato di fatto, va quindi posto rimedio.

Rifacimento pratica Docfa e Pregeo, a stima: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE DI CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTE:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio [REDACTED] in data 10/09/2018 rep.n. 299214; Iscritta a Pordenone in data 13/09/2018 ai nn. 13750/2199; Importo ipoteca: € 236000; Importo capitale: € 131000.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: atto amministrativo; A rogito di Giudice di Pace in data 02/05/2024 rep.n. 830; Iscritta a Pordenone in data 28/06/2024 ai nn. 9353/1437; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 4957.88.



- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale Pordenone in data 01/03/2025 rep.n. 181; Iscritta a Pordenone in data 13/03/2025 ai nn. 3771/609; Importo ipoteca: € 150185.85; Importo capitale: € 22677.01.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale Pordenone in data 01/03/2025 rep.n. 181; Iscritta a Pordenone in data 13/03/2025 ai nn. 3772/610; Importo ipoteca: € 150185.85; Importo capitale: € 30546.51.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]; A
rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/05/2025 rep.n. 1240 trascritto a Pordenone in data 22/05/2025 ai nn. 7647/5808.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]; A
rogito di Tribunale di Pordenone in data 14/11/2025 rep.n. 3135 trascritto a Pordenone in data 25/11/2025 ai nn. 18192/13484.

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: vedere dichiarazione amministratore condominio allegata.

Attestazione Prestazione Energetica: n. 9303600013825 valido fino 09-09-2035

Indice di prestazione energetica: 214,55

6. ATTUALE PROPRIETARIA:

Proprietaria: [REDACTED] dal 10/09/2018. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio [REDACTED] in data 10/09/2018, ai nn. 299213; trascritto a Pordenone, in data 13/09/2018, ai nn. 13749/10087.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione fabbricato originario
Rilascio in data 23/12/1993 al n. di prot. 74/93

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante fabbricato
Rilascio in data 31/05/1994 al n. di prot. 56/94

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Rilascio in data 14/06/1995 al n. di prot. 95/24

Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante

Rilascio in data 24/11/1995 al n. di prot. 95/307

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: agibilità

agibilità in data 07/12/1995 al n. di prot. 13005/95

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Rilascio in data 03/02/2006 al n. di prot. 2005/235

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Presentazione in data 19/04/2006 al n. di prot. 2006/71

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: agibilità

agibilità in data 12/05/2006 al n. di prot. 6295

Tipo pratica: Riduzione a conformità

Presentazione in data 12/06/2025 al n. di prot. 2025/72

7.1 **Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie dell'ultima pratica edilizia non corrispondono alla realtà, va quindi rifatta la pratica di riduzione a conformità, per correggere quella recentemente presentata.

Rifacimento pratica riduzione a conformità, a stima: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Dati urbanistici**

Il PRGC destina l'area a zona B2 aree per insediamenti produttivi. I parametri sono reperibili nel sito comunale o presso il Comune.

Descrizione Fabbricato

Trattasi di un unità immobiliare ad uso negozio al piano terra con accessorio uso deposito al piano interrato, nel Condominio Celtis, ubicato nei pressi del municipio di Roveredo, nel centro del comune. L'unità al pianoterra, che accede dal porticato condominiale, è composta da ampio ingresso, 7 vani, vano scale per accesso allo scantinato, poggiolo esterno che guarda la rampa garage; nello scantinato interrato vi sono corridoio, 4 ripostigli e servizio formato da anti e wc. Le finiture, per il piano terra sono pavimenti in piastrelle, bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati a fino, porte interne rivestite in laminato, serramenti esterni in metallo e vetro, per lo scantinato pavimento in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e fino, serramenti impiallacciati colore scuro, serramenti esterni in pvc bianco con vetrocamera. L'edificio è realizzato in CA con tamponamenti in laterizio, serramenti in metallo, pavimenti esterni in piastrelle, facciate esterne intonacate e tinteggiate. Gli impianti tecnologici elettrico e idrico e di riscaldamento, non sono garantiti dal sottoscritto ma esistono le

dichiarazioni di conformità allegate alla agibilità del 2006. Gli impianti sono allacciati alle reti pubbliche (energia elettrica, gas, telefono, acqua). Lo stato dell'immobile è meglio rilevabile dalle allegate fotografie.

DATI TECNICI – desunti dalle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
pianoterra	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00	€ 1.100,00
poggiolo pianoterra	sup lorda di pavimento	16,50	0,30	4,95	€ 1.100,00
scantinato	sup lorda di pavimento	55,60	0,60	39,60	€ 1.100,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 1° semestre 2025 zona B1 centrale negozi usato valori unitari € 800-1150 mq stato normale, borsino FIMAA 2025-2026 negozi usato valori 700/1300. Valori unitari assunti € 1100/mq, in considerazione dello stato d'uso del bene, posizione nel comune, stato di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
pianoterra	99,00	€ 1.100,00	€ 108.900,00
poggiolo pianoterra	4,95	€ 1.100,00	€ 5.445,00
scantinato	39,60	€ 1.100,00	€ 43.560,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 157.905,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

€ 23.905,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 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:

€ 130.000,00

9. La esecutata si trova in regime di separazione dei beni, come dichiarato nell'atto di acquisto.

Data generazione:
19-01-2026 18:01:02



L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi

