



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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **75/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Elisa TESCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 002, 001**

**Esperto alla stima:** Per.Ind. Bruno Lazzaroni  
**Codice fiscale:** LZZBRN56L30I904J  
**Partita IVA:** 00222810939  
**Studio in:** Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo  
**Telefono:** 042740431  
**Fax:** 0427928200  
**Email:** studiobrunolazzaroni@gmail.com  
**Pec:** bruno.lazzaroni@pec.eppi.it



**ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE**  **redditi**  
**GIUDIZIARIE®**

\_\_\_\_\_

ASTE GIUDIZIARIE®

**Lotto:** 002  
**Corpo:** Unico

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**Possesso:** A disposizione dell'esecutato

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Pag. 2  
Ver. 3.2.1  
Edicom Finance srl

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Slissa [REDACTED] - Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Slissa [REDACTED] - Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: Unico (Mapp.695)

Creditori Iscritti: [REDACTED]  
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Slissa [REDACTED] - Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Lotto: 002

Corpo: Unico

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Slissa [REDACTED] - Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 002

**Corpo:** Unico

**Misure Penali:** Nessuna a conoscenza dello scrivente

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Slissa [REDACTED] - Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 002

**Corpo:** Unico

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Slissa [REDACTED] - Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

[REDACTED]

[REDACTED]

**Lotto:** 002

**Prezzo base d'asta:** € 46.800,00



## Premessa



Il sottoscritto Lazzaroni per.ind.Bruno, libero professionista con studio in Spilimbergo Via Verdi n.2, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.123, in data 30/11/2023 e riconfermato in data 29/01/2025 (All.A e A1) è stato nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni, sostituita il 06/02/2025 dalla dott.ssa Elisa Tesco, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati.

Il sopralluogo si è svolto il giorno 6 Marzo 2025 alle ore 14:30 presso gli immobili oggetto di esecuzione in presenza del custode nominato e dell'esecutato. Dopo le operazioni di rito, lo scrivente ha proseguito nelle operazioni peritali affidate, ha scattato alcune fotografie che costituiscono la documentazione fotografica (All.H) ed ha anche rilevato le misure necessarie per redigere il rilievo grafico (All.1.6) anche se in alcuni vani è **risultato impossibile accedere** stante lo stato di precaria stabilità dei solai di piano in legno. Ai fini della futura vendita si è ritenuta conveniente la suddivisione in **due lotti** dei beni in esecuzione, il primo riguarda il fabbricato residenziale con accessorio di pertinenza ed il lotto di terreno adiacente attraverso il quale si esercita l'accesso agli anzidetti beni.

Il secondo lotto comprende il terreno agricolo.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

7.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE®**




ASTE GIUDIZIARIE

ASTE  
GILDIARIE

ASTE  
GILDIARIE

ASTE  
GILDIARIE

# ASTE GIUDIZIARIE

**ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTEL  
GIUDIZIARIA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

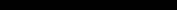


ASTE  
GIUDIZIARIE



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**




# ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Pag. 12  
Ver. 3.2.1  
Edicom Finance srl

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
|            |            |            |            |            |
|            |            |            |            |            |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |



|  |  |
|--|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |



|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |



**Lotto: 002**

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: Unico.

Terreno [T] sito in frazione: Tiezzo, Via Slissa n.21

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:** (Estratto di Mappa All.C, Visura All.2.1)

**Intestazione:** [REDACTED]

Foglio 9, particella 693, qualità semin arbor, classe 2, superficie catastale mq.15.725, reddito dominicale: € 178,67, reddito agrario: € 113,70

**Derivante da:**

- Foglio 9 mapp.123: impianto meccanografico del 18/12/1984
- Foglio 9 Particella 693: frazionamento del 14/04/2005 Pratica n.PN0044826 in atti dal 14/04/2005 (sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 123 e Foglio 9 Particella 694

**Confini:** Partendo da Nord in senso orario: mapp.223, 121, 120, 128, 131, 133, 697, 695, 122

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

La frazione di Tiezzo dista circa 4 km dal Comune di Azzano Decimo.

**Caratteristiche zona:** agricola

**Area urbanistica:** agricola

**Servizi presenti nella zona:** Nessuno

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Azzano Decimo Km.4, Pordenone Km.9.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**11.STATO DI POSSESSO:**

Libero a disposizione dell'esecutato

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

Ispezione ipotecaria All.E

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Guido Bevilacqua in data 26/06/2003 ai nn.20326; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/07/2003 ai nn.11323/2366; Importo ipoteca: € 252.000,00; Importo capitale: € 133.000,00; Note: Sui seguenti immobili: Foglio 9 particelle 123 e 124.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale a favore di [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca legale; A rogito di Uniriscossioni s.p.a. in data 19/10/2025 ai nn.103647/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/10/2005 ai nn.18079/4322; Importo ipoteca: € 21.098,16; Importo capitale: € 10.549,08; Note: Sugli immobili Foglio 9 particelle 693-697-695.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale a favore di [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca legale; A rogito di Riscossione Uno s.p.a. in data 28/02/2007 ai nn.105788/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/03/2007 ai nn.4247/1027; Importo ipoteca: € 91.812,42; Importo capitale: € 45.906,21; Note: Sugli immobili Foglio 9 particelle 693-697-695.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale a favore di [REDACTED]; Derivante da: Ipoteca legale; A rogito di Equitalia Nomos spa in data 23/10/2008 ai nn.112492/91; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/11/2008 ai nn.18084/3467; Importo ipoteca: € 53.157,40; Importo capitale: € 26.578,70; Note: Sugli immobili Foglio 9 particelle 693-697-695.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 20/04/2023 ai nn. 754 iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/05/2023 ai nn. 7010/5480.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unico (Mapp.693)

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non è in condominio.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Non è in condominio.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non è in condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non è in condominio.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non è in condominio.

**Attestazione Prestazione Energetica:** -----

**Indice di prestazione energetica:** -----

**Note Indice di prestazione energetica:** -----

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

**Avvertenze ulteriori:** Per minima parte ricade in "pericolosità idraulica moderata P1 e rischio idraulico moderato R1." Vedasi CDU All.2.2

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 26/06/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Guido, in data 26/06/2003, ai nn. 20325/13441; registrato a Pordenone, in data 16/07/2003, ai nn. 3283/IV; trascritto a Pordenone, in data 11/07/2003, ai nn. 11231/7515 (atto di provenienza All.D)

**15. PRATICHE EDILIZIE:****15.1 Conformità edilizia:****Terreno [T]****15.2 Conformità urbanistica****Terreno [T]**

|                                  |                                          |
|----------------------------------|------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale                |
| Zona omogenea:                   | E4.2 Agricola di interesse paesaggistico |
| Norme tecniche di attuazione:    | Estratto PRGC All.F e CDU All.2.2        |

**Note sulla conformità:** NessunaDescrizione: **Terreno [T]** di cui al punto **Unico**

Appezamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq. 15.725 di forma irregolare, pianeggiante, facilmente accessibile dalla pubblica via, privo di impianti di irrigazione, incolto ed in stato di abbandono da diversi anni.

Per minima parte ricade in zona individuata quale P1: pericolosità idraulica moderata e R1: rischio idraulico moderato.

Non è stata effettuata nessuna verifica dei confini.

Dall'ispezione presso l'Agenzia delle Entrate del 07/04/2025 (All.H) non risultano esserci contratti di locazione in corso.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15.725,00**

| Destinazione     | Parametro       | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------|-----------------|--------|------------------------|-----------------|
| Terreno agricolo | sup reale lorda | 1,00   | 15.725,00              | € 3,50          |
|                  |                 |        |                        |                 |

**15.725,00**

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie catastale senza ulteriori verifiche in loco, così dicasi per i confini.

La consistenza è desunta dall'estratto di mappa catastale la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Azzano Decimo; Agenzie immobiliari

**1 Valutazione corpi:****Unico. Terreno [T]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.037,50.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno agricolo                                  | 15.725,00                     | € 3,50                 | € 55.037,50               |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 55.037,50               |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 55.037,50</b>        |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 55.037,50               |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 0,00                    |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 55.037,50               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 55.037,50               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Unico     | Terreno [T]     | 15.725,00               | € 55.037,50                          | € 55.037,50                   |

**16. 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% )

€ 8.255,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 46.781,88**



**ALLEGATI:**

**ALLEGATI COMUNI AI LOTTI 1 e 2**

- A) Decreto di nomina e di riconferma
- B) Certificato di matrimonio
- C) Estratto di Mappa
- D) Atto di provenienza
- E) Ispezione ipotecaria
- F) Estratto dal Piano Regolatore
- G) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate
- H) Documentazione fotografica



**ALLEGATI LOTTO 2**

- 2.1 Visura catastale Fg.9 mapp.693
- 2.2 Certificato di destinazione urbanistica



Data generazione: 24-04-2025



L'Esperto alla stima  
**Per. Ind. Bruno Lazzaroni**

