

STUDIO TECNICO GAMMASEI

Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'

Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)

Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624

E-Mail studiotecnicogammasei.st@tin.it

Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **81/2024**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - FABBRICATO IN VIA RISORGIMENTO

Lotto 002 - TERRENO IN VIA RISORGIMENTO

Esperto alla stima: Geom. 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 - FABBRICATO IN VIA RISORGIMENTO

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:**PORZIONE A:**

Quota e tipologia del diritto

Nuda proprietà per 1/1 a [REDACTED]
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Usufrutto per 1/2 a [REDACTED]
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Usufrutto per 1/2 a [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 22, indirizzo Via Risorgimento 44, piano T-1, categoria F/3

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 22, particella 22, qualità ente urbano, superficie catastale 550

Note: area pertinenziale del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 22, particella 168, qualità seminativo arb., classe 2, superficie catastale 1350, reddito dominicale: € 15.34, reddito agrario: € 9.76

PORZIONE B:

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/1 a [REDACTED]
[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Diritto di abitazione per 1/1 a [REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 156, indirizzo Via Risorgimento 44, piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 10.5, superficie 260, rendita € 1030.33

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 289, subalterno 1, indirizzo Via Risorgimento 44, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 20, superficie 20, rendita € 43.38

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 22, particella 289, subalterno 2, indirizzo Via Risorgimento 44, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 73, superficie 79, rendita € 64.09

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 22, particella 156, qualità ente urbano, superficie catastale 282

Note: area pertinenziale del fabbricato

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 22, particella 289, qualità ente urbano, superficie catastale 600

Note: area pertinenziale del fabbricato

PORZIONE C:

Quota e tipologia del diritto

Nuda Proprietà per 1/1 a [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Usufrutto per 1/1 a [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 22, particella 140, qualità seminativo arb., classe 2, superficie catastale 1210, reddito dominicale: € 13.75, reddito agrario: € 8.75

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: mapp.156: Il fabbricato non corrisponde alle planimetrie catastali perchè vi sono difformità di fori per porte e finestre, mapp. 22: il fabbricato è al grezzo e differisce dalla planimetria, il fabbricato più piccolo è difforme dalla planimetria per ampliamenti e fori esterni; mapp. 289: Il fabbricato non corrisponde alle planimetrie catastali perchè vi sono difformità di fori per porte e finestre.

Situazione sanabile con rifacimento pratica Docfa e Pregeo, costo a stima: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupati da esecutati

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 03/01/2009 rep.n. 33; Iscritta a Pordenone in data 09/01/2009 ai nn. 259/49; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 379738,32; Note: a

carico di [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED];
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/09/2009 rep. n. 1695; Iscritta a Pordenone in data 10/09/2009 ai nn. 12917/2413; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 116741,28; Note: a carico di [REDACTED]

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED];
Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/03/2010 rep.n. 465; Iscritta a Pordenone in data 26/03/2010 ai nn. 4874/947; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 116741,28; Note: [REDACTED]

- **Trascrizione pregiudizievole:** a favore di [REDACTED];
Derivante da: domanda giudiziale revoca atti; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/04/2013 rep.n. 2448; trascritta a Pordenone in data 23/08/2013 ai nn. 11945/8913.

- **Trascrizione pregiudizievole:** a favore di [REDACTED];
Derivante da: domanda giudiziale revoca atti; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/05/2013 rep.n. 3729; trascritta a Pordenone in data 19/09/2013 ai nn.12707/9462.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED];
A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/04/2024 rep.n. 1093 trascritto a Pordenone in data 24/05/2024 ai nn. 7427/5718.

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

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

Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile

6. ATTUALI PROPRIETARI:

PORZIONE A:

Proprietari: [REDACTED] nuda proprietaria per 1/1, [REDACTED] usufruttuario per 1\2 e [REDACTED] usufruttuaria per 1\2 dal 08/10/2010 In forza di atto di permuta a rogito di notaio Pertegato, in data 08/10/2010, rep.n. 279676; trascritto a Pordenone, in data 27/10/2010, ai nn. 16056/10636.

PORZIONE B:

Proprietari: [REDACTED] proprietaria per 1/1, [REDACTED] diritto di abitazione per 1\1 dal 08/10/2010 In forza di atto di permuta a rogito di notaio Pertegato, in data 08/10/2010, rep.n. 279676; trascritto a Pordenone, in data 27/10/2010, ai nn. 16056/10636

PORZIONE C:

Proprietari: [REDACTED] nuda proprietaria per 1/1, [REDACTED] per 1\1 dal 24/11/2008 In forza di atto di divisione a rogito di notaio Pertegato, in data 24/11/2008, rep.n. 274829; trascritto a Pordenone, in data 02/12/2008, ai nn. 19438/13066

7. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione fabbricato originario antecedente il 01/09/1967

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: accessorio

Rilascio in data 31/08/1968 al n. di prot. 174/68

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: ampliamento

Rilascio in data 02/03/1972 al n. di prot. 26/72

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: servizio igienico

Rilascio in data 30/08/1976 al n. di prot. 190

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: vari con pratica incompleta

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 8596

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: ristrutturazione accessorio

Presentazione in data 22/09/1998 al n. di prot. 12043

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e ampliamento

Rilascio in data 03/04/2002 al n. di prot. 02/15

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: modifiche fabbricato

Rilascio in data 30/07/2007 al n. di prot. 04/166

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il complesso dei titoli edilizi è frammentato e spesso incoerente con il realizzato; la pratica di condono edilizio è incolpeta; non vi sono riferimenti a collaudi statici degli edifici; non risulta rilasciata alcuna abitabilità/agibilità; si evidenzia quindi una situazione che necessita una sostanziale regolarizzazione alquanto onerosa, che riguarda sia l'ambito edilizio che strutturale, sul cui esito il sottoscritto non assume alcuna responsabilità in quanto mancano i riferimenti temporali richiesti dalle leggi in materia (data di richiesta sanatoria), per cui si stima una somma ritenuta necessaria per l'espletamento delle varie pratiche e per il pagamento delle sanzioni ed oneri.

Sanatoria edilizia e strutturale, a stima: € 25.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Destinazione urbanistica

Il PRGC destina l'area fronte strada in zona B3 residenziale e quella più interna a zona E agricola; maggiori informazioni sono riscontrabili nell'allegato certificato di destinazione urbanistica o sul sito del Comune.

Descrizione

Trattasi di un complesso edilizio ad uso residenziale su più corpi, il principale a confine con la strada, è sviluppato su due piani ed è composto da pranzo, soggiorno, studio, cucinino, ingresso, ct, wc, ripostiglio e portico al piano terra, da 4 camere, corridoio, bagno al primo piano, porzione non completata su due piani; accessorio staccato ad uso magazzino su 1 piano, accessorio minore con due portici sui lati. Le finiture sono muri e soffitti intonacati, pavimenti in piastrelle zona giorno, bagni e corridoi, parchetti in legno sulle camere, scala abitazione in legno, scala parte al grezzo in calcestruzzo, parte incompleta con pavimento in piastrelle al pianoterra, grezzo al primo piano. L'abitazione ha serramenti esterni in legno con ante d'oscuro. Gli accessori hanno pavimento in calcestruzzo e serramenti in metallo. Gli impianti tecnologici, elettrico, idrico e riscaldamento sono sprovvisti di dichiarazioni di conformità alle norme, pertanto non si garantisce né il funzionamento né la regolarità normativa. In ampliamento all'accessorio più grande è stato realizzato una porzione di circa metri 7.00 x 3.50 senza autorizzazione, così pure sull'accessorio staccato più piccolo ha due ampliamenti porticati sui due lati corti, sempre senza autorizzazione. Il complesso è privo dell'agibilità. L'area esterna è sistemata a giardino con parziale recinzione. Il fabbricato è realizzato con strutture verticali in muratura, solai in laterocemento, struttura tetto in solaio e legno a vista, manto copertura in tegole. Lo stato è riscontrabile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI E RILIEVO IN LOCO

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 156 abitazione PT-1P	sup lorda di pavimento	251,12	1,00	251,12	€ 800,00
mapp. 156 portico PT	sup lorda di pavimento	37,96	0,30	11,39	€ 800,00
mapp. 289 accessorio	sup lorda di pavimento	97,92	0,30	29,38	€ 800,00
mapp. 22 accessorio	sup lorda di pavimento	109,88	0,30	32,96	€ 800,00
mapp. 22 accessorio	sup lorda di pavimento	16,10	0,30	4,83	€ 800,00
terreno zona B3: mapp. 22 mq 550, mapp. 156 mq 282, mapp. 289 mq 600, mapp. 168 mq 250,	sup lorda di pavimento	1.822,00	1,00	1.822,00	€ 30,00
terreno zona E: mapp. 168 mq 1100, mapp. 140 mq 1176	sup lorda di pavimento	2.276,00	1,00	2.276,00	€ 6,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 2° semestre 2024 Fiume Veneto zona R1 frazioni minori abitazioni economiche valori unitari € 650-850/mq stato normale, borsino FIMAA 2025-2026 Fiume Veneto periferia usato residenziale valori unitari € 700-1400/mq. Valore unitario assunto pari a € 800/mq, in rapporto alla tipologia e destinazione d'uso del bene, posizione nel comune, stato di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili; il terreno viene valutato a € 30/mq per la zona B3 e € 6/mq per la zona E.

8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mapp. 156 abitazione PT-1P	251,12	€ 800,00	€ 200.896,00
mapp. 156 portico PT	11,39	€ 800,00	€ 9.112,00
mapp. 289 accessorio	29,38	€ 800,00	€ 23.504,00
mapp. 22 accessorio	32,96	€ 800,00	€ 26.368,00
mapp. 22 accessorio	4,83	€ 800,00	€ 3.864,00
terreno zona B3: mapp. 22 mq 550, mapp. 156 mq 282, mapp. 289 mq 600, mapp. 168 mq 250, mapp. 140 mq 140	1.822,00	€ 30,00	€ 54.660,00
terreno zona E: mapp. 168 mq 1100, mapp. 140 mq 1176	2.276,00	€ 6,00	€ 13.656,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 332.060,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 49.060,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 28.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 255.000,00
---	--------------

Lotto: 002 - TERRENO IN VIA RISORGIMENTO

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:

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: foglio 22, particella 550, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 2910, reddito dominicale: € 33.06, reddito agrario: € 21.04

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ESECUTATA

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

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 03/01/2009 rep.n. 33; Iscritta a Pordenone in data 09/01/2009 ai nn. 259/49; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 379738,32; Note: a carico di [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/09/2009 rep.n. 1695; Iscritta a Pordenone in data 10/09/2009 rep.n. 12917/2413; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 116741,28; Note: a carico di [REDACTED]

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/03/2010 rep.n. 465; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/03/2010 ai nn. 4874/947; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 116741,28; Note: a carico di [REDACTED]

- **Trascrizione pregiudiziale:** a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: domanda giudiziale revoca atti; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/04/2013 rep.n. 2448; trascritta a Pordenone in data 23/08/2013 ai nn. 11945/8913.

- **Trascrizione pregiudizievole:** a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: domanda giudiziale revoca atti; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/05/2013 rep.n. 3729; trascritto a Pordenone in data 19/09/2013 ai nn. 12707/9462.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/04/2024 rep.n. 1093 trascritto a Pordenone in data 24/05/2024 ai nn. 7427/5718.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietaria: [REDACTED] proprietaria per 1\1 dal 08/10/2010 In forza di atto di permuta a rogito di notaio Pertegato, in data 08/10/2010, rep.n. 279675; trascritto a Pordenone, in data 27/10/2010, ai nn. 16055/10635.

15.2 Destinazione urbanistica

Il PRGC destina l'area a zona E agricola; maggiori informazioni sono riscontrabili nell'allegato certificato di sdestinazione urbanistica o sul sito del Comune.

Descrizione

Trattasi di un terreno agricolo limitrofo alla strada pubblica, con andamento pianeggiante e di forma rettangolare. Lo stato è riscontrabile nelle allegate fotografie.

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie equivalente	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno zona E	supEerficie	2.910,00	1,00	2.910,00	€ 6,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari. Valore unitario assunto pari a € 6/mq per la zona E.

16.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno zona E	2.910,00	€ 6,00	€ 17.460,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.460,00

16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. € 2.460,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 15.000,00

17. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATI

La sig.ra [REDACTED] è di stato civile libero.

I sigg. [REDACTED] sono coniugati in regime di comunione legale dei beni come da estratto di matrimonio allegato.

18. FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Sono stati formati due lotti di vendita considerando la posizione geografica degli immobili, al fine di non deprimere il valore di eventuali ulteriori frazionamenti mediante previsione di servitù per transiti e impianti tecnologici.

Data generazione:

04-07-2025 13:07:59

L'Esperto alla stima
geom. Luigi Lenarduzzi