
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **150/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-07-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 003 - LOTTO 3, 002 -
LOTTO 2, 001 - LOTTO 1

Esperto alla stima: Maurizio Toffoli
Codice fiscale: TFFMRZ66M12L483B
Partita IVA: 04822230274
Studio in: Via Trieste 20 - 30020 Gruaro
Telefono: 0421206019
Fax: 0421206019
Email: maurizio.toffoli@gmail.com
Pec: maurizio.toffoli@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vallenoncello, 56/E - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Zona residenziale periferica

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Categoria: Fabbricati [X]

Dati Catastali:

	prop. per 1/2 -	
	prop. per 1/2, foglio 40, particella 21, subalterno 8, indirizzo Via Vallenoncello, 56/E, piano T-1, comune G888, categoria C/2, classe 2, superficie 75, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 3588, reddito dominicale: € 0,44, reddito agrario: € 0,39	
	prop. per 1/2 -	
	prop. per 1/2, foglio 40, particella 21, subalterno 10, indirizzo Via Vallenoncello, 56/E, piano S1-T, comune G888, categoria C/2, classe 2, superficie 26, rendita € 38,94	

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: B

Categoria: Fabbricati [X]

Dati Catastali:

	prop. per 1/2 -	
	prop. per 1/2, foglio 40, particella 21, subalterno 9, indirizzo Via Vallenoncello, 56/E, piano T-1, comune G888, categoria C/2, classe 2, superficie 6, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 3588, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,17	
	prop. per 1/2 -	
	prop. per 1/2, foglio 40, particella 21, subalterno 11, indirizzo Via Vallenoncello, 56/E, piano S1-T, comune G888, categoria C/2, classe 2, superficie 15, rendita € 22,47	

Lotto: 003 - LOTTO 3

Corpo: C

Categoria: Terreno [T]

Dati Catastali:

	prop. per 1/2 -	
	prop. per 1/2, sezione censuaria G888, foglio 40, particella 85, qualità Prato, classe 1, superficie catastale 3588, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,39	
	prop. per 1/2 -	
	prop. per 1/2, sezione censuaria G888, foglio 40, particella 927, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 65, reddito dominicale: € 0,84, reddito agrario: € 0,47	

2. Possesso

Bene: Via Vallenoncello, 56/E - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 16/10/2023 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 23/10/2023 ai nn.6848serie 3T Tipologia contratto: 3+2, scadenza 15/10/2026

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: B

Possesso: Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 16/10/2023 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Pordenone il 23/10/2023 ai nn.6850serie 3T Tipologia contratto: 3+2, scadenza 15/10/2026

Lotto: 003 - LOTTO 3

Corpo: C

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vallenoncello, 56/E - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 003 - LOTTO 3

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vallenoncello, 56/E - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - LOTTO 3

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

5. Comproprietari

Beni: Via Vallenoncello, 56/E - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - LOTTO 3

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vallenoncello, 56/E - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - LOTTO 3

Corpo: C

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vallenoncello, 56/E - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 003 - LOTTO 3

Corpo: C

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vallenoncello, 56/E - Vallenoncello - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - LOTTO 1

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - LOTTO 2

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 003 - LOTTO 3

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Maurizio Toffoli, libero professionista con studio a Gruaro, Via Trieste n. 20, iscritto con il n. 1274 all'Ordine dei Periti Industriali di Venezia, è stato nominato dalla Dottoressa Tesco Elisa, Perito Estimatore in data 26/02/2025, con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di pignoramento da parte di [REDACTED], nei confronti di [REDACTED]

██████████ Le operazioni di rilievo, sopralluogo, ecc.. sono iniziate il 23/04/2025 presso gli immobili posti a Pordenone in Via Vallenoncello n. 56/E.

OGGETTO DI STIMA:

beni in proprietà per 1/2 ciascuno, e precisamente:

LOTTO 1

- Appartamento al piano terra e primo (sub 8) e magazzino al piano S1 (sub 10) entrambi con corte comune (sub-5 e mapp. 928).

LOTTO 2

- Appartamento al piano terra (sub 9) e magazzino al primo piano (sub 11) entrambi con corte comune (sub-5 e mapp. 928) .

LOTTO 3

- Terreno agricolo Mapp. 85 e 927 con accesso attraverso il mapp. 928.

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Vallenoncello**
Via Vallenoncello, 56/E

Lotto: 001 - LOTTO 1

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 [X] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170 frazione: Vallenoncello, Via Vallenoncello, 56/E

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al testato Fabbricato

Intestazione [REDACTED] prop.
per 1/2 - [REDACTED] 57B prop. per 1/2,
foglio 40, particella 21, subalterno 8, indirizzo Via Vallenoncello, 56/E, piano T-1, comune G888, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5, superficie 154, rendita € 948,99

Identificato al testato Fabbricato

Intestazione [REDACTED] prop.
per 1/2 - [REDACTED] prop. per 1/2,
foglio 40, particella 21, subalterno 10, indirizzo Via Vallenoncello, 56/E, piano S1-T, comune G888, categoria C/2, classe 2, superficie 26, rendita € 38,94

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al P.T. e 1 con magazzino al piano S1 (sub 10) e area scoperta comune (sub 5 e mapp. 928)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: commerciali

Importanti centri limitrofi: capoluogo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 16/10/2023 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone il 23/10/2023 ai nn.6848serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 15/10/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si ritiene possa essere chiesto l'immediato rilascio vista la viltà del canone

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE; A rogito di NOTAIO GERARDI GASPARE in data 21/05/2007 ai nn. 49857/16830; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/06/2007 ai nn. 6108; I CONIUGI SONO IN SEPARAZIONE DEI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Corsi Maurizio in data 01/06/2012 ai nn. 47816/15328; Iscritto/trascritto a PN in data 05/06/2012 ai nn. 983; Importo ipoteca: € 319020,00; Importo capitale: € 159510,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Liquidazione Giudiziale di [REDACTED] G.; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/12/2023 ai nn. 33/2023.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. PN in data 15/04/2024 ai nn. 584 iscritto/trascritto a in data 17/05/2024 ai nn. 5404.

- Trascrizione pregiudizievole:

[REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. PN in data 09/09/2024 ai nn. 2198 iscritto/trascritto a in data 08/10/2024 ai nn. 10771.

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: Presente

Indice di prestazione energetica: 107,12 kWh/mq anno - classe D

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] proprietario/i ante
ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilaqua Guido, in data 25/10/1999, ai nn. 9795/6409; registrato a Pordenone, in data 12/11/1999, ai nn. 4391/IV.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 65-47882/86
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione edilizia
Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: Abitabilità
Intestazione: [REDACTED]
Abitabilità/agibilità in data 20/07/1989 al n. di prot. 33591/88

Numero pratica: 73258/2814
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia
Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: Abitabilità
Intestazione: [REDACTED]
Abitabilità/agibilità in data 23/11/2012 al n. di prot. 992

Numero pratica: SCIA Ristrutturazione Edilizia
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 03/02/2021 al n. di prot.

Numero pratica: SCIA AGIBILITÀ
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Abitabilità/agibilità in data 24/03/2021 al n. di prot.

7.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricato [X]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Fabbricato [X]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	zona B1.5a residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 e Art. 23 con la possibilità di applicare in parte l'art. 39 bis LR 19/09
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:	1,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	70 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **A**

FABBRICATO RESIDENZIALE SU DUE PIANI, CON PARTE GIORNO AL P.T (ENTRATA, CUCINA SEPARATA, SOGGIORNO E PRANZO, VANO SCALA) E PARTE NOTTE AL PRIMO PIANO (TRE CAMERE CON DUE BAGNI)

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] di [REDACTED] proprietà [REDACTED]

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 56/E; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive, le finiture sono buone e vi è una residua capacità edificatoria sfruttabile principalmente in sopraelevazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Note: Cancellato in comune con le altre unità

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:
tapparelle materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni forati** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: piano terra e primo

Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: ottime Riferito limitatamente a: solo corridoio al piano primo
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone Note: esistono più vani scala

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo dei mq. si sono applicati i criteri stabiliti dal DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	114,00	€ 1.200,00
114,00				

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A

1. Cantina
- Identificato al n. sub 10
Posto al piano S1
Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq
Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € 12000
Note: Per accedere alla cantina-deposito si deve passare attraverso la CT comune

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per confronto diretto tenendo conto delle specifiche peculiarità

Elenco fonti:

.

8.2 Valutazione corpi:

A. Fabbricato [X] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.800,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	114,00	€ 1.200,00	€ 136.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 136.800,00
Valore Finale	€ 136.800,00
Valore corpo	€ 136.800,00
Valore accessori	€ 12.000,00
Valore complessivo intero	€ 148.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 148.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato [X] con annesso Cantina	114,00	€ 148.800,00	€ 148.800,00

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%)	€ 22.320,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 126.480,00
---	--------------

Lotto: 002 - LOTTO 2

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.

Fabbricato [X] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170 frazione: Vallenoncello, Via Vallenoncello, 56/E

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al testato Fabbricato

Intestazione [REDACTED] prop.

per 1/2 - [REDACTED] prop. per 1/2,

foglio 40, particella 21, subalterno 9, indirizzo Via Vallenoncello, 56/E, piano T-1, comune

G888, categoria A/2, classe 2, consistenza 6, superficie 117, rendita € 759,19

Identificato al testato Fabbricato

Intestazione [REDACTED] prop.

per 1/2 - [REDACTED] prop. per 1/2,

foglio 40, particella 21, subalterno 11, indirizzo Via Vallenoncello, 56/E, piano S1-T, comune

G888, categoria C/2, classe 2, superficie 15, rendita € 22,47

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Necessita di variazione catastale per aggiornamento del secondo bagno ricavato al posto dello spogliatoio

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento al P.T. e 1 con magazzino al piano primo (sub 11) e area scoperta comune (sub 5 e mapp. 928)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: commerciali

Importanti centri limitrofi: capoluogo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 16/10/2023 per l'importo di euro 200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone il 23/10/2023 ai nn. 6850 serie 3T

Tipologia contratto: 3+2, scadenza 15/10/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Si ritiene possa essere chiesto l'immediato rilascio vista la viltà del canone

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE; A rogito di NOTAIO GERARDI GASPARE in data 21/05/2007 ai nn. 49857/16830; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/06/2007 ai nn. 6108; I CONIUGI SONO IN SEPARAZIONE DEI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

[REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Corsi Maurizio in data 01/06/2012 ai nn. 47816/15328; Iscritto/trascritto a PN in data 05/06/2012 ai nn. 983; Importo ipoteca: € 319020,00; Importo capitale: € 159510,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]; Derivante da: Liquidazione Giudiziale di [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/12/2023 ai nn. 33/2023.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. PN in data 15/04/2024 ai nn. 584 iscritto/trascritto a in data 17/05/2024 ai nn. 5404.

- Trascrizione pregiudizievole:

[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. PN in data 09/09/2024 ai nn. 2198 iscritto/trascritto a in data 08/10/2024 ai nn. 10771.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

13. 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: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 107,12 kWh/mq anno - classe D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolo (Proprietà) [REDACTED] proprietario/i ante
ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilaqua Guido, in data 25/10/1999, ai nn. 9795/6409; registrato a Pordenone, in data 12/11/1999, ai nn. 4391/IV.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 65-17883/86
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione edilizia
Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: 31-1-1111
Intestazione: [REDACTED]
Abitabilità/agibilità in data 20/07/1989 al n. di prot. 33591/88

Numero pratica: 77358/2011
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Ristrutturazione edilizia
Oggetto: Ristrutturazione

Numero pratica: 31-1-1111
Intestazione: [REDACTED]
Abitabilità/agibilità in data 23/11/2012 al n. di prot. 992

Numero pratica: 04-1-1111
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)

Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 03/02/2021 al n. di prot.

Numero prati: SCIA AGRICOLA
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Abitabilità/agibilità in data 24/03/2021 al n. di prot.

15.1 **Conformità edilizia:**

Fabbricato [X]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

15.2 **Conformità urbanistica**

Fabbricato [X]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	zona B1.5a residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 e Art. 23 con la possibilità di applicare in parte l'art. 39 bis LR 19/09
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:	1,5 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12 m
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	50 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Fabbricato [X]** di cui al punto **B**

FABBRICATO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA, COPOSTO DA PARTE GIORNO (ENTRATA - SALOTTO, CUCINA, RIPOSTIGLIO/LAV.), DISIMPEGNO, DUE BAGNI, DUE CAMERE E UN RIPOSTIGLIO. VI E' UN MAGAZZINO AL PRIMO PIANO, A CUI SI ACCEDE DALL'ESTERNO CON UNA SCALA A PIOLI PASSANDO SOPRA LA CENTRALE TERMICA

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 56/E; ha un'altezza utile interna di circa m. 270

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive, le finiture sono buone e vi è una residua capacità edificatoria sfruttabile principalmente in sopraelevazione

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Note: Cancellato in comune con le altre unità

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:
tapparelle materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **plastica** protezione:
persiane materiale protezione: **plastica** condizioni: **buone**

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo dei mq. si sono applicati i criteri stabiliti dal DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	84,00	€ 1.200,00
84,00				

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

B

1. Sottotetto non abitabile Identificato al n. sub 11
 Posto al piano 1
 Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq
 Destinazione urbanistica: residenziale
 Valore a corpo: € **8000**
 Note: Per accedere alla cantina-deposito si deve passare attraverso la CT comune

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per confronto diretto tenendo conto delle specifiche peculiarità

Elenco fonti:

.

16. Valutazione corpi:

B. Fabbricato [X] con annesso Sottotetto non abitabile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	84,00	€ 1.200,00	€ 100.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 100.800,00
Valore Finale	€ 100.800,00
Valore corpo	€ 100.800,00
Valore accessori	€ 8.000,00
Valore complessivo intero	€ 108.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 108.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Fabbricato [X] con annesso Sottotetto non abitabile	84,00	€ 108.800,00	€ 108.800,00

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%)	€ 16.320,00
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:	€ 92.480,00
---	--------------------

Lotto: 003 - LOTTO 3

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: C.****Terreno [T] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170 frazione: Vallenoncello, Via Vallenoncello, 56/E**

Note: Terreno parzialmente scosceso ed in parte piantumato, con recinzione perimetrale su tre lati ed accesso promiscuo sul mappale 928 in comune con i LOTTI 1 e 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al testato Tormen:

Intestazione [REDACTED] prop.

per 1/2 - [REDACTED] prop. per 1/2 ,

sezione censuaria G888, foglio 40, particella 85, qualità Prato, classe 1, superficie catastale

2500, reddito dominicale: € 16,14, reddito agrario: € 8,39

Identificato al testato Tormen:

Intestazione [REDACTED] prop.

per 1/2 - [REDACTED] prop. per 1/2 ,

sezione censuaria G888, foglio 40, particella 927, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale

65, reddito dominicale: € 0,84, reddito agrario: € 0,47

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

18.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno agricolo con vincolo con vincolo paesaggistico e PAIL (mapp. 85 e 927)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato 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: commerciali

Importanti centri limitrofi: capoluogo.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

19.STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

20.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Altra limitazione:

Descrizione onere: COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE; A rogito di NOTAIO GERARDI GASPARE in data 21/05/2007 ai nn. 49857/16830; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/06/2007 ai nn. 6108; I CONIUGI SONO IN SEPARAZIONE DEI BENI.

- Iscrizione di ipoteca:

[redacted] l'antaria a [redacted] contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Corsi Maurizio in data 01/06/2012 ai nn. 47816/15328; Iscritto/trascritto a PN in data 05/06/2012 ai nn. 983; Importo ipoteca: € 319020,00; Importo capitale: € 159510,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [redacted]; Derivante da: Liquidazione Giudiziale di [redacted] G.; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/12/2023 ai nn. 33/2023.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. PN in data 15/04/2024 ai nn. 584 iscritto/trascritto a in data 17/05/2024 ai nn. 5404.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Pignoramento immobiliare; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. PN in data 09/09/2024 ai nn. 2198 iscritto/trascritto a in data 08/10/2024 ai nn. 10771.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

21. 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

22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolo / [redacted]
e [redacted] proprietario/i ante
ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilaqua Guido, in data 25/10/1999, ai nn. 9795/6409; registrato a Pordenone, in data 12/11/1999, ai nn. 4391/IV.

23. PRATICHE EDILIZIE:

23.1 Conformità edilizia:

Terreno [T]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

23.2 Conformità urbanistica

Terreno [T]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	zona B1.5a residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 19 e Art. 23 con la possibilità di applicare in parte l'art. 39 bis LR 19/09
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: NON HA CAPACITA' EDIFICATORIA (vedi zona E4 riportata nel CDU)

Descrizione: Terreno [T] di cui al punto C

Terreno agricolo parzialmente scosceso, tenuto a prato con presenza di alcune piante sparse, recintato su tre lati e con accesso promiscuo, dal Mapp. 928, in comune con i Lotti 1 e 2

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.565,00**

E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: NON HA CAPACITA' EDIFICATORIA (vedi zona E4 riportata nel CDU)

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è considerata la superficie catastale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno Agricolo	superf. esterna lorda	1,00	2.565,00	€ 4,00
2.565,00				

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

24. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per confronto diretto tenendo conto delle specifiche peculiarità

Elenco fonti:

.

24. Valutazione corpi:

C. Terreno [T]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.260,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Agricolo	2.565,00	€ 4,00	€ 10.260,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 10.260,00

Valore Finale € 10.260,00

Valore corpo € 10.260,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 10.260,00

Valore complessivo diritto e quota € 10.260,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Terreno [T]	2.565,00	€ 10.260,00	€ 10.260,00

24. 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%) € 1.539,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **8.721,00**

Note finali dell'esperto:

Nel corso dei sopralluoghi ho riscontrato la corretta rappresentazione grafica sia negli elaborati grafici allegati alla SCIA di agibilità del 24/03/2021, sia alla documentazione catastale depositata, CON L'UNICA ECCEZIONE AL PIANO TERRA, NEL SUB 9, DOV'E' STATO RICAVATO UN BAGNO AL POSTO DELLO SPOGLIATOIO INDICATO NELLA SCHEDA CATASTALE.

Non è stato possibile reperire gli APE ma nei contratti di locazione sono riportati gli estremi di deposito ed entrambe le unità residenziali risultano in classe D con un consumo di 107,12 kWh/mq anno. Non è stato possibile accedere e visionare il sub 11, magazzino al primo piano, in quanto chiuso e nessuno dei proprietari si è presentato con le chiavi. Non si è ritenuto di accedere in modo forzoso in quanto di modestissime dimensioni e non indispensabile per la valutazione.

Allegati

AII. 1 NOMINA CTU

AII. 2 RACCOLTA DATI E PRIMO ACCESSO

AII. 3 COPIA CONTRATTI DI LOCAZIONE

AII. 4 CHIARIMENTI SU FONDO PATRIMONIALE
AII. 5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
AII. 6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
AII. 7 ESTRATTI PRGC
AII. 8 PRATICHE EDILIZIE
AII. 9 A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1
AII. 9 B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2
AII. 9 C DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 3
AII. 10 CERTIFICATO IPOTECARIO E VISURE

Data generazione:
26-05-2025 08:05:33

L'Esperto alla stima
Maurizio Toffoli