

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro: omissis

omissis

N° Gen. Rep. **126/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-07-2025 ore 15:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - ABITAZIONE

UNIFAMILIARE

Esperto alla stima: Luca Gaiarin
Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L
Partita IVA: 01311650939
Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082 Azzano
Decimo
Telefono: 338.8970936
Fax:
Email: luca.gaiarin@libero.it
Pec: luca.gaiarin@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pezzut n. 30 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Descrizione zona: Trattasi di una abitazione indipendente ubicata su un lotto prospiciente la strada comunale pubblica denominata Via Pezzut, in zona semicentrale rispetto alla piazza comunale.

Lotto: 001 - ABITAZIONE UNIFAMILIARE

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

- [redacted] omissis, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] omissis ;
- [redacted] omissis, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] omissis
- foglio 20, particella 312, subalterno 2, indirizzo VIA PEZZUT N. 28, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 MQ., superficie 16 MQ., rendita € 58,10,
- foglio 20, particella 312, subalterno 3, indirizzo VIA PEZZUT N. 28, piano T-1, comune Azzano Decimo, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 VANI, superficie 148 MQ., rendita € 542,28

2. Possesso

Bene: Via Pezzut n. 30 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - ABITAZIONE UNIFAMILIARE

Corpo: A

Possesso: Occupato da [redacted] omissis E [redacted] in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pezzut n. 30 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - ABITAZIONE UNIFAMILIARE

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin, nato a Pordenone il 19-11-1972 (C.F.: GRN LCU 72S19 G888L), con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dalla dott.ssa Roberta Bolzoni in data 31-01-2025, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 28-03-2025, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima. Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **omissis** E **[REDACTED]** in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di **[REDACTED]** contro **omissis**; Derivante da: mutuo fondiario;

A rogito di dott.ssa Maria Luisa Sperandeo in data 20/03/2018 ai nn. 68153/34131; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2018 ai nn. 4815/646; Importo ipoteca: € 217.500; Importo capitale: € 145.000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Atto giudiziario a favore di **[REDACTED]** contro **omissis**; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario Pordenone in data 05/08/2024 ai nn. 1813 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/09/2024 ai nn. 13016/9961.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non si tratta di u.i. in condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è stato possibile reperire tale dato.

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: non si tratta di u.i. in condominio.

Millesimi di proprietà: non presenti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.

Indice di prestazione energetica: F.

Note Indice di prestazione energetica: vedasi APE presentato contestualmente all'atto di compravendita allegato 05

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: **omissis** (C.F. **omissis**), per l'intero del diritto di piena proprietà **proprietario/i ante ventennio** al 22/05/1987 .

Titolare/Proprietario: **omissis** (C.F. **omissis**), per l'intero del diritto di piena proprietà dal 22/05/1987 al 20/03/2018 . In



forza di atto di donazione - a rogito di dott. Pierluigi Romagnoli, in data 22/05/1987, ai nn. 40565/24194; trascritto a Pordenone, in data 12/06/1987, ai nn. 6274/4907.

Titolare/Proprietario: [redacted] **omissis** (C.F. [redacted])
 [redacted] **omissis** (C.F. [redacted])
 [redacted] **omissis**), coniugi in regime di comunione legale, per la quota di ½ indiviso ciascuno del diritto di piena proprietà dal 20/03/2018 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott.ssa Maria Luisa Sperandeo, in data 20/03/2018, ai nn. 34130/68152; trascritto a Pordenone, in data 27/03/2018, ai nn. 4813/3606.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: LICENZA COSTRUZIONE N. 227

Intestazione: [redacted] **omissis**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO USO ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/03/1960 al n. di prot.

Rilascio in data 22/04/1960 al n. di prot. 227

Abitabilità/agibilità in data 12/12/1960 al n. di prot.

Numero pratica: DIA 14-04-2006

Intestazione: [redacted] **omissis**

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: MANUTENZIONE

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 14/04/2006 al n. di prot.

Numero pratica: DIA 31-07-2006

Intestazione: [redacted] **omissis**

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: MANUTENZIONE

Oggetto: manutenzione

Presentazione in data 31/07/2006 al n. di prot. 204.227

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'abitazione è stata realizzata in difformità rispetto al progetto approvato nel 1960, risultando tuttavia abitabile già nello stesso anno. In particolare:

- la sagoma risulta leggermente difforme rispetto a quanto assentito, come evidenziato nella tavola grafica allegata;
- la distribuzione interna dei vani e il vano scala sono stati modificati in corso d'opera;
- il granaio al piano primo è stato trasformato in ripostiglio;
- installazione casetta in legna da giardino;
- alcuni vani hanno subito un cambio di destinazione d'uso da accessorio a residenziale;
- è stato realizzato un portico in ampliamento con terrazza soprastante.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

- modifica di sagoma;
 - distribuzione interna dei vani e del vano scala;
 - cambio di destinazione d'uso del granaio al piano primo;
 - cambio di destinazione d'uso da accessorio a residenziale di alcuni vani;
 - casetta in legno da giardino;
 - è stato realizzato un portico in ampliamento con terrazza soprastante.
-
- spese tecniche nonché diritti e sanzioni comunali: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2 di completamento
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 03
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:	0,7 mc./mq.
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	7,50 ml.



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità: nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è costituito da una abitazione civile unifamiliare con giardino esclusivo, ubicata in zona residenziale servita da strada pubblica. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo piano), con accesso indipendente dalla pubblica via tramite passo carraio e pedonale. Il lotto su cui insiste l'abitazione è interamente recintato e comprende un'area pertinenziale ad uso giardino privato, camminamenti pavimentati e area di manovra carrabile. La proprietà risulta regolarmente allacciata alla rete elettrica, idrica, fognaria e al gas metano per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento autonomo. L'edificio è in classe energetica F, secondo quanto risultante dall'attestato di prestazione energetica disponibile allegato all'atto di compravendita.

Distribuzione interna:

con riferimento alla documentazione acquisita (schede catastali, elaborati grafici, rilievo e ispezione eseguita in data 28/03/2025), l'abitazione risulta così distribuita:

- Piano Terra: ingresso su ampio soggiorno con zona pranzo, cucina abitabile con adiacente disimpegno e servizio igienico finestrato e vano scala di collegamento al piano superiore; dal portico situato sul retro, si accede all'autorimessa (attualmente utilizzata come ripostiglio/magazzino) e da questa si entra alla centrale termica/lavanderia;
- Piano Primo: quattro camera da letto, due delle quali irregolarmente utilizzate con tale destinazione in quanto autorizzate come ripostiglio, due ampie terrazze, secondo bagno finestrato, il tutto distribuito dal disimpegno della zona notte. Caratteristiche costruttive e finiture: struttura portante in muratura di laterizio intonacato; murature esterne prive di cappotto isolante; murature interne in forato intonacato; infissi esterni in PVC con vetrocamera e avvolgibili in PVC; infissi interni in legno tamburato ad anta singola; pavimentazioni della zona giorno con sovrappavimentazione in laminato, bagni in piastrelle di ceramica smaltata, camere e locali del piano superiore in parquet/legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto di climatizzazione (non testato al momento del sopralluogo) e impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, il cui funzionamento non è stato verificato alla data dell'ispezione. Completa la proprietà una autorimessa al piano terra realizzata in aderenza al corpo principale dell'abitazione, con accesso diretto dall'esterno dell'abitazione. La struttura è in muratura, con portone di accesso esterno tamponato e pavimentazione in battuto di cemento. E' presente inoltre una casetta in legno da giardino che è stata installata in assenza di alcun titolo autorizzativo; sarà cura dell'aggiudicataria

dell'immobile procedere o alla sanatoria o alla rimozione del manufatto. Durante il sopralluogo sono state rilevate diverse macchie di umidità sulle pareti interne dell'abitazione, in particolare in corrispondenza di alcuni punti del piano primo nelle aree perimetrali. Tali segni appaiono riconducibili a pregresse infiltrazioni d'acqua, probabilmente derivanti da problemi di impermeabilizzazione. Sebbene in alcuni punti le macchie risultino asciutte al tatto, è evidente che non sono stati eseguiti interventi recenti di ripristino o bonifica, né è possibile escludere la persistenza del fenomeno in assenza di verifiche più approfondite. La presenza di tali difetti influisce sulla conservazione generale dell'immobile, rendendo opportuni interventi di indagine tecnica e risanamento murario.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **omissis** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **omissis**

Residenza: Azzano Decimo (PN) Via Pezzut n. 30

Stato Civile: **omissis**

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: **omissis**

omissis

Eventuali comproprietari: nessuno.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **omissis** - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **omissis**

Residenza: Azzano Decimo (PN) Via Pezzut n. 30

Stato Civile: **omissis**

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: **omissis**

omissis

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq. **193,00**

E' posto al piano: T-1



L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: CIVICO 30;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,66-2,86.

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: discreto.

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio si presenta complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le parti esterne che gli ambienti interni. Le finiture risultano coerenti con l'epoca di costruzione, riconducibile agli anni '60, e non si evidenziano, al momento del sopralluogo, degradi strutturali o fatiscenza diffusa. Le strutture verticali sono realizzate in muratura ordinaria intonacata e tinteggiata al civile, mentre i divisori interni risultano costituiti da tramezzi in laterizio intonacato. I davanzali e le soglie sono in marmo naturale, in buono stato di conservazione. Esternamente, l'edificio presenta intonaci in buono stato, con presenza di tinteggiatura uniforme e senza evidenti fenomeni di distacco o degrado. La copertura risulta a falde con finitura in tegole, apparentemente in condizioni regolari, salvo verifica tecnica approfondita. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, si rileva quanto segue: impianto citofonico presente e funzionante, con punto esterno di chiamata posto all'ingresso dell'abitazione; impianto di riscaldamento autonomo, realizzato con caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, radiatori in lamiera installati in ogni ambiente principale; impianto idrico-sanitario tipico dell'epoca di costruzione, con linee di distribuzione sottotraccia in materiale plastico (probabilmente polipropilene o multistrato) e scarichi in PVC; impianto elettrico anch'esso riconducibile all'epoca di costruzione, con canalizzazioni sottotraccia, prese e punti luce distribuiti secondo uno schema standard, senza apparenti aggiornamenti agli attuali standard normativi CEI. Sebbene gli impianti appaiano funzionalmente completi, non sono state eseguite prove di funzionamento integrali né è stata prodotta documentazione relativa alla conformità normativa degli stessi. Eventuali aggiornamenti potrebbero rendersi necessari in caso di ristrutturazione dell'immobile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda piano terra a destinazione residenziale mq. 57 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione residenziale mq. 82 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione accessoria (autorimessa e c.t./lavanderia) mq. 26 (arrotondati);

- superficie lorda piano terra a destinazione porticato mq. 10 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione terrazze mq. 18 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali, 0,5 gli accessori, 0,3 porticato e 0,25 le terrazze.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale p.t.	sup reale lorda	1,00	57,00	€ 1.150,00
residenziale p.1	sup reale lorda	1,00	82,00	€ 1.150,00
accessori p.t.	sup reale lorda	0,50	13,00	€ 1.150,00
porticato p.t.	sup reale lorda	0,30	3,00	€ 1.150,00
terrazze p.1	sup reale lorda	0,25	4,50	€ 1.150,00

159,50



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Premesso che lo scopo dell'incarico ricevuto è quello di determinare il valore dell'immobile ai fini di una vendita giudiziaria, si è adottato il metodo di stima diretto o comparativo, che consente di individuare un valore unitario (€ al mq e/o al mc) ragionevolmente attendibile, basandosi sul confronto con immobili simili presenti sul mercato. Nella determinazione del valore si è tenuto conto di alcune specificità tipiche delle vendite coattive, in particolare:- l'assenza di garanzie sui vizi dell'immobile;- la differenza tra oneri fiscali calcolati sulla base catastale e quelli effettivi;- l'onere, posto a carico dell'acquirente, di provvedere alle eventuali cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli;- le differenze generalmente riscontrate tra il valore di libero mercato e quello delle vendite giudiziarie. L'immobile oggetto di stima è una abitazione civile unifamiliare con autorimessa, che per caratteristiche e consistenza non risulta frazionabile in più unità autonome. La valutazione è quindi effettuata considerando un unico lotto, tenendo conto delle caratteristiche specifiche già descritte e delle condizioni di mercato degli immobili similari nella stessa zona. Alla luce delle condizioni d'uso dell'immobile e dei parametri sopra indicati, si ritiene congruo attribuire un valore pari a € 1.150,00 al metro quadrato.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio 2024 - semestre 2 (O.I.A.T.); Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2023/24 F.I.M.A.A.; OMI consultazione valori immobiliari dichiarati da settembre a dicembre 2024 in un raggio di ml. 300 da Via Pezzut.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- min. € 850,00/max € 1.150,00 (O.I.A.T.) codice zona B2, abitazione civile in normale stato conservativo;
- min. € 650,00/max € 1.100,00 (F.I.M.A.A.) per appartamenti usati in centro.
- OMI: settembre 2024 cat. A/2 mq. 83 € 100.000 - settembre 2024 cat. A/2 mq. 100 e C/6 mq. 16 € 100.000 - novembre 2024 cat. A/2 mq. 77 e C/6 mq. 16 € 145.000 - dicembre 2024 cat. A/2 mq. 118 € 102.000 - dicembre 2024 cat. A/2, C/6 17 mq. e C/2 mq. 15 € 205.000.;



- Altre fonti di informazione: Immobiliare.it (giugno 2025) residenziale: €/mq. 1.642; Casa.it (marzo 2025) Case indipendenti: €/mq. 1.320; Mercato-Immobiliare.info (marzo 2025) Case indipendenti: €/mq. 1.500; Realadvisor (luglio 2025) Case: €/mq. 1.435; Idealista (giugno 2025) Case o ville (usate): €/mq. 1.236; Borsinoimmobiliare.it valore medio €/mq. 1.012 per ville e porzioni di villa..

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 183.425,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale p.t.	57,00	€ 1.150,00	€ 65.550,00
residenziale p.1	82,00	€ 1.150,00	€ 94.300,00
accessori p.t.	13,00	€ 1.150,00	€ 14.950,00
porticato p.t.	3,00	€ 1.150,00	€ 3.450,00
terrazze p.1	4,50	€ 1.150,00	€ 5.175,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 183.425,00
Valore Finale			€ 183.425,00
Valore corpo			€ 183.425,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 183.425,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 183.425,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	159,50	€ 183.425,00	€ 183.425,00

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%) € 27.513,75
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 8.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 147.911,25**



Note finali dell'esperto: Il numero di telefono della proprietaria dell'abitazione Sig. [REDACTED] è il [REDACTED]

Allegati

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;
- allegato 3: ESTRATTO DI P.R.G.C. E N.T.A.;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;
- allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
- allegato 7: CERTIFICATO INSUSSISTENZA CONTRATTI DI AFFITTO;
- allegato 8: ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO;
- allegato 9: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE.

Data generazione:

25-07-2025 10:07:19

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin

