

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **74/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-10-2021

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO:**  
**Immobile in Pinzano al Tagliamento –**  
**Abitazione al P.T. e 1°P.**

**Esperto alla stima:** Geom. FABBRO Luca  
**Codice fiscale:** FBBLCU81S12G888K  
**Partita IVA:** 01516590930  
**Studio in:** Via Forniz, n. 8/1 - 33080 Porcia  
**Telefono:** 339/3054017  
**Email:** geom.lucafabbro@gmail.com  
**Pec:** luca.fabbro@geopec.it



**Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:**

Il sottoscritto Geom. FABBRO Luca, nato a Pordenone il 12/11/1981, C.F. FBB LCU 81S12 G888K, residente a Pasiano di Pordenone (PN), in via Roma, n. 8/2, con studio a Porcia (PN), in via Forniz, n. 8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto l'incarico di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

**Quesito:**

**Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:**

**1) VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;

**2) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode** - l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (*nel caso di terreni*) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*);

**3) ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni*) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**4) PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (*ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento*);

**5) ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di con-



venzioni matrimoniali particolari (*non di semplice convenzione di separazione dei beni*), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

**6) DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

**7) ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (*analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario*) in base ai parametri di mercato (*l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone*);

**8) INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**9) INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**10) INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa



certificazione *(anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare)*;

**11) ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;

**12) INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali *(di superficie o servitù pubbliche)* o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**13) ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale *(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)* nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta *(acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse)*;

**14) PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

**15) DICA**, se l'immobile è pignorato *solo pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruaggi in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile *(in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero)*;

**16) DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento *(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore al-*





*la data di trascrizione del pignoramento*), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cesare Battisti, n. 41 - Frazione di Valeriano, Comune di Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

**Descrizione zona:** Periferica

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Abitazione al P.T. e 1°P.











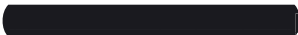
**Categoria:** Ente Urbano ed Abitazione di tipo economico (A/3)

**Dati Catastali:**

**CATASTO TERRENI:**

Foglio n. 12, Particella n. 290, Pinzano al Tagliamento (Codice: G680), qualità Ente Urbano, Superficie Catastale 01 are e 23 ca

**CATASTO FABBRICATI:**











  
 proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Foglio n. 12, Particella n. 290, indirizzo Via Cesare Battisti, piano T-1-2, Comune di Pinzano al Tagliamento (Codice: G680), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale 155 m<sup>2</sup>, Rendita € 436,92.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cesare Battisti, n. 41 - Frazione di Valeriano, Comune di Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Abitazione al P.T. e 1°P.

**Possesso:** Occupato da  in qualità di proprietario dell'immobile

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cesare Battisti, n. 41 - Frazione di Valeriano, Comune di Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Abitazione al P.T. e 1°P.

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cesare Battisti, n. 41 - Frazione di Valeriano, Comune di Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Abitazione al P.T. e 1°P.

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Bene:** Via Cesare Battisti, n. 41 - Frazione di Valeriano, Comune di Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Abitazione al P.T. e 1°P.

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Bene:** Via Cesare Battisti, n. 41 - Frazione di Valeriano, Comune di Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Abitazione al P.T. e 1°P.

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cesare Battisti, n. 41 - Frazione di Valeriano, Comune di Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Corpo:** Abitazione al P.T. e 1°P.

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Cesare Battisti, n. 41 - Frazione di Valeriano, Comune di Pinzano Al Tagliamento (PN) - 33094

**Lotto:** LOTTO UNICO

**Prezzo:** € 40.700,00



Beni in **Pinzano Al Tagliamento (PN)**  
Frazione di **Valeriano**  
Via Cesare Battisti, n. 41

### LOTTO UNICO

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: Ente Urbano ed Abitazione di tipo economico (A/3)

Beni siti in Comune di Pinzano al Tagliamento, in Via Cesare Battisti, n. 41

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al Catasto Terreni:

Foglio n. 12, Particella n. 290, Comune di Pinzano al Tagliamento (Codice: G680), qualità Ente Urbano, Superficie catastale 01 are e 23 ca.

Derivante da:

Trattasi dell'Ente Urbano (terreno) di pertinenza dell'immobile oggetto di esecuzione identificato anch'esso al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 12 e la Particella n. 290.

Deriva dal tipo mappale n. 4709.1/1991 del 09/10/1991, ove la Particella veniva identificata e censita così come risulta anche attualmente.

Confini:

La Particella n. 290 confina a Nord con le Particelle n. 29, 288 e 289, ad Est con Via Generale Cantore, a Sud con Via Cesare Battisti e ad Ovest con la Particella n. 1833.

#### Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.



Foglio n. 12, Particella n. 290, indirizzo Via Cesare Battisti, piano T-1-2, Comune di Pinzano al Tagliamento (Codice: G680), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale 155 m<sup>2</sup>, Rendita € 436,92.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione toponomastica n. 29913.1/2018 del 15/12/2018, variazione questa derivante da aggiornamento ANSC (Archivio nazionale degli stradari e dei numeri civici), mediante la precedente variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, mediante la precedente variazione toponomastica richiesta dal Comune n. 48825.1/2011 del 21/03/2011 e mediante il classamento n. 5372.1/1992 e costituzione n. 5372/1992 del 23/12/1992 ove veniva costituita l'unità immobiliare in oggetto e veniva identificata (e censita) nella consistenza così come risulta anche attualmente.

Confini:

La Particella n. 290, ove insiste il beni oggetto di pignoramento, confina a Nord con le Particelle n. 29, 288 e 289, ad Est con Via Generale Cantore, a Sud con Via Cesare Battisti e ad Ovest con la Particella n. 1833.

Note sulla conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale in quanto al primo piano è stato realizzato un bagno all'interno della camera adiacente al fienile, che non risulta identificato nelle schede catastali. Per eventualmente sanare tale difformità si rende necessaria una pratica catastale il cui costo (tra compenso del professionista e diritti) viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 25% per gli abusi e lo stato d'uso dell'immobile.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** Periferica normale.

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

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

Note:

Il Sig. [REDACTED] risulta l'attuale utilizzatore dell'immobile oggetto di pignoramento, in qualità di proprietario dello stesso, mediante l'atto di compravendita di data 29/04/2009, Rep. n. 159554/29919, Notaio GUARINO Aldo, atto questo con data antecedente a quella del pignoramento per la procedura esecutiva in oggetto.

Si precisa che non risultano stipulati contratti di affitto per l'immobile in oggetto (vedi comunicazione Agenzia Entrate di Pordenone del 23/07/2021).



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Pinzano al Tagliamento ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 12, Particella n. 290 e del relativo Ente Urbano identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 12 e Particella n. 290.  
Atto di pignoramento del 27/05/2020, Rep. n. 753.  
Pignoramento trascritto in data 10/07/2020, con Reg. Gen. n. 7640 e Reg. Part. n. 5274.  
Si precisa che il pignoramento ha effetto per l'importo di € 62.896,45.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 (intero), delle unità immobiliari site in Comune di Pinzano al Tagliamento ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 12, Particella n. 290 e del relativo Ente Urbano identificato al Catasto Terreni con il Foglio n. 12 e Particella n. 290.  
A rogito di Notaio GUARINO Aldo in data 29/04/2009, Rep. n. 159555/29920.  
Ipoteca iscritta in data 07/05/2009, con Reg. Gen. n. 6375 e Reg. Part. n. 1171.  
Importo ipoteca: € 110.000,00;  
Importo capitale: € 59.997,98.

**N.B.:** Alla data del 03/09/2021 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli per i beni oggetto di pignoramento (vedi ispezioni ipotecarie allegate).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione al P.T. e 1°P.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non risultano spese condominiali per l'immobile in oggetto.

**Millesimi di proprietà:** Negli atti di compravendita acquisiti non vengono indicati gli eventuali millesimi di proprietà.

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

Non risultano depositate asseverazioni di professionista in base al D.M. 14/06/1989. Si precisa che nell'eventualità, l'immobile necessiterebbe di interventi al fine di rendere l'immobile stesso adattabile in base a quanto previsto dal D.M. 14/06/1989.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi attestato di prestazione energetica allegato.





**Avvertenze ulteriori:**

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

I beni oggetto di esecuzione vengono stimati in un unico lotto di vendita e non sono comodamente divisibili.

Il Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] hanno contratto matrimonio [REDACTED]  
[REDACTED] ed è iscritto all'indirizzo di Via Cesare Battisti, n. 41, in Comune di Pinzano al Tagliamento (PN) (vedi certificato contestuale di Residenza e di Stato Civile rilasciato dal Comune di Pinzano al Tagliamento).

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti per l'immobile oggetto di pignoramento.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario:**

[REDACTED]  
proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.  
Proprietario dal 29/04/2009 ad oggi (attuale proprietario), mediante l'atto di compravendita di data 29/04/2009, a rogito di Notaio GUARINO Aldo, Rep. n. 159554/29919, trascritto in data 07/05/2009, con Reg. Gen. n. 6374 e Reg. Part. n. 4248.

**Note:**

Con l'atto di compravendita di data 29/04/2009, [REDACTED]  
[REDACTED] la quota di proprietà di 1/1 (intero), delle unità immobiliari oggetto di esecuzione site, in Comune di Pinzano al Tagliamento ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 12, Particella n. 290 ed al Catasto Terreni con il Foglio n. 12 e Particella n. 290.

**Proprietaria:**

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/1.

Proprietaria dal 17/10/2001 al 29/04/2009, mediante l'atto di compravendita di data 17/10/2001, a rogito di Notaio GANDOLFI Annalisa, Rep. n. 29132/6167, trascritto in data 23/10/2001, con Reg. Gen. n. 15729 e Reg. Part. n. 11221.

**Note:**

Con l'atto di compravendita di data 17/10/2001, [REDACTED]  
[REDACTED] la quota di proprietà di 1/1 (intero), delle unità immobiliari oggetto di esecuzione site in Comune di Pinzano al Tagliamento ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 12, Particella n. 290 ed al Catasto Terreni con il Foglio n. 12 e Particella n. 290 ed altri immobili non oggetto della presente esecuzione.



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Proprietario dal 04/05/1990 (data antecedente al ventennio) al 17/10/2001, mediante l'atto di compravendita del 04/05/1990, a rogito di Notaio MARZONA Cesare, Rep. n. 110095, trascritto in data 25/05/1990, con Reg. Gen. n. 6135 e Reg. Part. n. 4778.

Note:

Il Sig. [REDACTED] risultava proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento mediante l'atto di compravendita di data 04/05/1990, atto questo antecedente alla data del pignoramento di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

## PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano depositate pratiche edilizie.

**Conformità edilizia:**

## Ente Urbano, Abitazione di tipo economico (A/3)

**Non si dichiara la conformità edilizia per i seguenti motivi:**

In base agli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Pinzano al Tagliamento (PN), per l'immobile oggetto di pignoramento non risultano depositate pratiche edilizie, così come certificato dal Geom. Marcuzzi Maurizio quale Responsabile dell'Ufficio Tecnico suddetto (vedi Certificazione del Comune di Pinzano al Tagliamento rilasciata in data 18/08/2021 ed allegata).

Questo probabilmente è anche dovuto alla vetustà del fabbricato, tant'è che nei 2 atti di compravendita recuperati ed allegati (rispettivamente stipulate in data 29/04/2009 ed in data 17/10/2001), viene trascritto che il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi abusivi.

Di conseguenza, per l'immobile oggetto di pignoramento risulta assente anche il Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Si precisa altresì che è presente un bagno al piano primo ricavato nella camera est che probabilmente risulta realizzato in un successivo momento rispetto all'epoca di realizzazione dell'immobile, ma trattasi comunque di un'opera interna.

Pertanto, visto tutto quanto sopra, ad avviso dello scrivente non si può dichiarare la conformità edilizia dell'immobile, ed il minore valore, anche per la mancanza del Certificato di Agibilità/Abitabilità, viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 25%.

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo economico [A/3]**

Strumento urbanistico Approvato:	PRGC – Norme di Attuazione
In forza della delibera:	Variante n°9 come approvata con delibera CC n.39 del 02/08/2011
Zona omogenea:	Zone residenziali BO - di interesse storico ambientale
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi estratto Normative allegato
Rapporto di copertura:	Vedi estratto Normative allegato
Altezza massima ammessa:	Vedi estratto Normative allegato
Volume massimo ammesso:	Vedi estratto Normative allegato

**Note generali sulla conformità: Vedi anche estratto del P.R.G.C. e Normative allegati.**



Descrizione: **ABITAZIONE AL P.T. E 1°P.**

Il giorno 12 Gennaio 2021, il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza dell'Avv. MONDELLO Romina, in qualità di custode, del Geom. [REDACTED] quale tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'APE per l'abitazione oggetto di stima e della Sig.ra [REDACTED] quale coniuge dell'esecutato.

Durante il sopralluogo si visionava nel dettaglio l'immobile in oggetto, si effettuavano le varie verifiche all'interno dell'abitazione e dei vani accessori oggetto di esecuzione e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Nello specifico trattasi di un'abitazione realizzata in aderenza ad altri fabbricati residenziali, disposta su di due piani fuori terra per i vani principali oltre ad una soffitta non abitabile, abitazione che è ubicata in Via Cesare Battisti nel Comune di Pinzano al Tagliamento (PN), nella frazione di Valeriano, frazione questa posizionata a circa 3 chilometri dal centro cittadino del Comune di Pinzano al Tagliamento.

Il fabbricato insiste nella Particella n. 290 di cui al Foglio n. 12 ed al piano terra vi è un porticato che dà anche accesso anche alle Particelle n. 288 e n. 289 di altra proprietà. A tal proposito si evidenzia che negli atti di compravendita acquisiti e stipulati rispettivamente in data 29/04/2009 ed in data 17/10/2001, non viene precisato se è stata costituita una servitù di transito nella Particella n. 290 (in particolare in tale porticato di accesso) a favore delle Particelle n. 288 e 289, ma è probabile che tale passaggio di fatto sia utilizzato, da oltre 20 anni, per accedere alle Particelle suddette. Oltretutto sono evidenti degli interventi di scavo e chiusura nel pavimento lungo il porticato in oggetto per un probabile allaccio effettuato delle tubazioni di pertinenza degli immobili alle Particelle n. 288 e 289, che appunto attraversano il porticato in oggetto della Particella n. 290 ed arrivano fino alla pubblica Via Cesare Battisti. Quindi, anche nel caso tale servitù non risulti costituita in alcun atto (anche diverso da quelli sopra menzionati), visto che tale passaggio è necessario e che probabilmente è stato utilizzato da oltre 20 anni (ma non si può averne la certezza), è plausibile che i proprietari delle Particelle n. 288 e 289 possano ottenere una servitù a proprio favore anche nell'eventualità che la stessa non sia stata costituita. Tutto questo viene precisato sulla base della documentazione acquisita, fatto salvo altro non in possesso dello scrivente.

Tale Particella n. 290, ove insistono i beni oggetto di pignoramento, a sud e ad est confina direttamente con la pubblica Via, quali rispettivamente Via Cesare Battisti e Via Generale Cantore, a nord confina in aderenza con altri fabbricati di cui alle Particelle n. 29, 288 e 289 oltre alla corte di cui alle Particelle n. 288 e 289, mentre ad ovest confina in aderenza con il fabbricato di cui alla Particella n. 1833 e la relativa corte. Al piano terra vi è il porticato, che come precisato in precedenza, dà anche accesso alle corti delle Particelle n. 288 e 289, che è privo di cancelli o altre delimitazioni per l'accesso.

All'esterno, precisamente ad est del fabbricato ed oltre Via Generale Cantore, vi è un parcheggio per autovetture.

Per quanto riguarda il fabbricato oggetto di pignoramento viene descritto quanto segue.

Non essendo presente alcuna pratica edilizia non è possibile stabilire con certezza l'epoca di realizzazione dell'immobile, che negli atti di compravendita viene indicato esser stato realizzato in data antecedente al 01 Settembre 1967. I muri portanti sono in muratura, i solai sono sia in latero cemento che in legno, la copertura è con travi in legno e sopra tegole in laterizio senza guaina, con delle evidenti infiltrazioni di acqua piovana in alcuni punti dell'immobile.

Le pareti esterne sono rivestite con intonaco sul fronte strada, mentre all'interno sono rivestite anche con tinteggiatura per esterni in alcune porzioni, in altre porzioni hanno solo l'intonaco ed in altre ancora anche i mattoni portanti al grezzo senza rivestimento.



Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera.

Nel complesso l'immobile risulta in non ottimale stato di conservazione e necessiterebbe di interventi di manutenzione, viste anche le infiltrazioni di acqua piovana.

Al piano terra troviamo i locali principali nella porzione ad ovest, il porticato al centro ed i locali accessori nella porzione ad est.

Nel porticato vi è una porta in legno e vetro satinato per accedere al soggiorno.

Precisamente nel corpo principale vi sono la scala esterna per accedere ai piani superiori, la sala da pranzo, la cucina ed un ripostiglio. I pavimenti sono in piastrelle tipo graniglia nel soggiorno e nella cucina, in cemento nel ripostiglio, mentre le pareti sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, eccetto la cucina che è parzialmente rivestita con piastrelle e legno.

Non vi sono i battiscopa.

I soffitti sono con intonaco e tinteggiatura per esterni eccetto il ripostiglio che ha il soffitto in legno.

Le altezze dei locali principali al piano terra variano da 228 cm a 240 cm. Tali altezze ad oggi sarebbero consentite solamente per dei vani accessori, ma non per dei vani principali, però non è dato sapere con certezza se tale situazione sia precedente al primo Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Pinzano al Tagliamento (che è stato comunicato essere risalente ai primi anni '70) e precedente al 01 Settembre 1967, precisando che nella scheda catastale presentata in data 23/12/1992, per l'intero piano terra veniva indicata un'altezza di 240 cm. E' quindi probabile, ma non certo, che tali altezze siano precedenti al primo P.R.G.C. ed al 01/09/1967 e di fatto questo non costituirebbe un abuso. Ma viste tali altezze, si provvede a stimare questi locali con il coefficiente del 50%, come se fossero dei vani accessori.

Nei locali accessori al piano terra vi sono 2 ripostigli, un bagno e 2 vani censiti come legnaie.

I pavimenti sono in cemento, le pareti sono principalmente rivestite con intonaco ed in parte al grezzo in muratura oltre alle piastrelle in gres nel bagno.

I soffitti sono principalmente con intonaco e tinteggiatura per interni, con una porzione al grezzo.

Nella legnaia a sud nel solaio a soffitto vi è un foro per accedere al fienile del piano superiore.

Le altezze variano da 240 a 245 cm.

Le porte interne del corpo principale sono in legno con vetro stinato in tinta legno e bianche, così come anche nei locali accessori sono in legno ed anche con vetro, sia in tinta verde che in tinta legno.

Le finestre sono in legno colore bianco con vetro singolo e con anche tapparelle di colore verde nel corpo principale.

Nella sala da pranzo vi è una stufa a legno per il riscaldamento.

Al piano primo troviamo 3 camere da letto ed un ripostiglio nel corpo principale ad ovest, per accedere ai quali si usa la scala esterna a confine con la Particella n. 288 e vi è anche il fienile sopra i locali accessori ad est di cui al piano terra.

Per accedere ai vani si usa un corridoio esterno.

I pavimenti delle camere sono rivestiti in legno, così come sono in legno i battiscopa, mentre il pavimento del ripostiglio è in cemento.

Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni eccetto il bagno che ha le pareti rivesti con piastrelle in gres.

All'interno della camera ad est è stato ricavato un bagno.

Le altezze sono di 268 cm eccetto il bagno che ha l'altezza di 242 cm.

Le porte di accesso delle camere e del ripostiglio sono in legno cieche tinta crema, mentre la porta di accesso al bagno all'interno della camera ad est è in legno cieca tinta legno.

Le finestre sono in legno colore bianco con vetro singolo e con anche tapparelle di colore verde nel corpo principale.

Ad est e sopra i locali accessori del piano terra vi è il fienile con pavimento in cemento, pareti con



muratura portante al grezzo e soffitto della copertura in legno.

Per accedere al fienile vi è un foro sopra la legnaia di cui ai locali accessori al piano terra ed una finestra con serramento cieco in legno nel fronte strada.

Al secondo piano e sopra le camere da letto vi è la soffitta per accedere alla quale si utilizza una botola posta sopra il disimpegno esterno di cui al primo piano, soffitta questa con pavimento in cemento, pareti con muratura portante al grezzo e soffitto della copertura in legno.

Nel muro ad est vi è un foro per accedere ad una seconda soffitta di minori dimensioni.

Le altezze variano da 135 cm a 320 cm.

I fori esterni della soffitta (finestre) sono con struttura in legno e griglia in metallo ma senza alcun vetro.

Come precisato in precedenza, vi è una stufa a legna nel soggiorno al piano terra e non risultano presenti altri impianti per il riscaldamento dell'immobile, eccetto l'utilizzo di una bombola a gas metano per poter cucinare.

Non vi sono i certificati degli impianti elettrici.

Durante il sopralluogo era avvertibile un odore di gas metano che la moglie dell'esecutato ha riferito provenire dagli Impianti delle abitazioni limitrofe.

La moglie dell'esecutato ha verbalmente comunicato che gli scarichi portano nella fognatura pubblica che corre nel sottosuolo di Via Cesare Battisti.





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

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **244,20****Condizioni di vendita:****La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.**

L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, gas, acquedotto, etc.) né alla messa in servizio degli stessi, per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Le decurtazioni al valore di stima tengono già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali principali al piano terra	sup lorda di pavimento	0,50	21,40	€ 500,00
Locali principali al primo piano	sup lorda di pavimento	1,00	61,10	€ 500,00
Locali accessori al piano terra	sup lorda di pavimento	0,50	20,30	€ 500,00
Soffitta	sup lorda di pavimento	0,25	13,40	€ 500,00



Fienile	sup lorda di pavi- mento	0,25	11,53	€ 500,00
				127,73

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di fatto in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 500,00 al metro quadrato per la superficie commerciale degli immobili, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

I locali principali al piano terra vengono stimati con un coefficiente del 50% vista l'altezza utile interna dei locali che è inferiore a 250 cm.

Nel valore di stima viene sono comprese tutte le parti comuni di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento.

**Viene poi effettuata una detrazione del 25% che tiene conto della mancanza del certificato di abitabilità/agibilità e di eventuali difformità varie vista la mancanza delle pratiche edilizie (oltre alla difformità catastale) ed anche per lo stato d'uso dell'immobile. Le detrazioni del 25% e del 15% tengono già conto di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti e non solo.**

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
Uffici del registro di Pordenone;  
Ufficio tecnico di Pinzano al Tagliamento (PN).



**8.2 Valutazione corpi:****ABITAZIONE AL P.T. E 1°P.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.898,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali al piano terra	21,40	€ 500,00	€ 10.700,00
Locali principali al primo piano	61,10	€ 500,00	€ 30.550,00
Locali accessori al piano terra	20,30	€ 500,00	€ 10.150,00
Soffitta	13,40	€ 500,00	€ 6.700,00
Fienile	11,53	€ 500,00	€ 5.765,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 63.865,00
Riduzione del 25% per abusi edilizi e stato d'uso dei beni	- € 15.966,25
<b>Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)</b>	<b>€ 47.898,75</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE	Ente Urbano, Abitazione di tipo economico (A/3)	127,73	€ 47.898,75	€ 47.898,75

**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.

- € 7.184,81

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

**€ 40.700,00**  
**(arrotondati)**

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all’incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:  
03-09-2021 16:09:15

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Fabbro**

[Redacted signature area]

