

---

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

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **167/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/05/2024 ore 14:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Ing. Marco Iannuccelli  
**Codice fiscale:** NNCMRC79B10G888K  
**Partita IVA:** 01753020930  
**Studio in:** Vicolo delle Acque, 2 - 33170 Pordenone (PN)  
**Telefono:** 0434.521801  
**Fax:** 0434.521801  
**Email:** marco.iannuccelli@studioiannuccelli.it  
**Pec:** marco.iannuccelli@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

**Lotto:** 001

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Intestatari:** [REDACTED] -

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Dati identificativi:** foglio 2, particella 473, indirizzo via Maniago n. 19, piano T - 1 - 2, comune Fanna, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 209 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 186 m<sup>2</sup>, rendita € 379,60

### 2. Possesso

**Bene:** Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

**Lotto:** 001

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

**Lotto:** 001

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

**Lotto:** 001

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

**Lotto:** 001

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

**Lotto:** 001

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

**Lotto:** 001

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Maniago 20 - Fanna (PN) - 33092

**Lotto:** 001

**Prezzo:** € 87.500,00

Beni in **Fanna (PN)** - Via Maniago 20**Lotto: 001**

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:****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] -

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: foglio 2, particella 473, indirizzo via Maniago n. 19, piano T - 1 - 2, comune Fanna, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 209 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 186 m<sup>2</sup>, rendita € 379,60Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987**Conformità catastale:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) estratto di mappa e planimetria catastale non conformi allo stato dei luoghi
- 2) visura catastale con indicazioni errate relative all'indirizzo

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) mancato accatastamento delle tettoie e delle altre strutture di protezione e riparo realizzate nell'area scoperta di pertinenza esclusiva
- 2) numero civico errato

Regolarizzabili mediante:

- 1) demolizione delle opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia
- 2) variazione toponomastica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Maniago 4 km, Autostazione di Maniago 4 km, Aeroporto di Trieste - Ronchi dei Legionari 85 km, Aeroporto di Venezia - Marco Polo 117 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED],  
derivante da verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Pordenone in data 14/10/2022 al n. 2332, trascritto a Pordenone in data 16/11/2022 ai nn. 17294/12691.

### Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED],  
derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova in data 08/06/1999 al n. 390, iscritta a Pordenone in data 21/03/2017 ai nn. 3999/689, importo ipoteca: € 120.000,00, importo capitale: € 200.159,76.

### Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED],  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 27/02/2013 ai nn. 285121/22795, registrata a Pordenone in data 15/03/2013 ai nn. 2667/1T, iscritta a Pordenone in data 15/03/2013 ai nn. 3671/480, importo ipoteca: € 170.000,00, importo capitale: € 85.000,00.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Classe energetica C

**Indice di prestazione energetica:** 187,54 kWh/m<sup>2</sup>anno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Proprietario fino al 25/09/1998

[REDACTED] - proprietà per  
1/1.

### Proprietari dal 25/09/1998 al 27/02/2013

[REDACTED] - proprietà per  
1/2; [REDACTED] - proprietà per  
1/2.

In forza di:

- denuncia di successione registrata a Pordenone in data 23/03/1999 ai nn. 50/429, trascritta a Pordenone in data 13/10/1999 ai nn. 14697/10151;
- denuncia integrativa registrata a Pordenone ai nn. 60/434, trascritta a Pordenone in data 30/08/2000 ai nn.12027/8603;
- accettazione tacita d'eredità, trascritta a Pordenone in data 16/01/2023 ai nn. 658/554.

**Proprietario dal 27/02/2013 ad oggi (attuale proprietario)**

\_\_\_\_\_ - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 27/02/2013 ai nn. 285120/22794, registrato a Pordenone in data 15/03/2013 ai nn. 2666/1T; trascritto a Pordenone in data 15/03/2013 ai nn. 3670/2676.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Concessione edilizia n. 549

Intestazione:

Per lavori di: ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione danneggiato dagli eventi sismici dell'anno 1976

Oggetto: ristrutturazione

Rilascio in data 06/10/1979 al n. di prot. 3575

L'abitabilità/agibilità non è mai stata rilasciata.

**Segnalazione certificata di inizio attività n. 2/2013**

Intestazione:

Per lavori di: costruzione di un accesso carraio su via Maniago

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/04/2013 al n. di prot. 1901

### 7.1 Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

realizzazione di opere in assenza di autorizzazione edilizia

Descrizione delle opere da sanare:

tettoie e altre strutture di protezione e riparo presenti nell'area scoperta di pertinenza esclusiva

Regolarizzabili mediante:

ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione delle opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica

Variante nr. 8 al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 01/03/2023

Zona omogenea: B1 di completamento di ambiti infrastrutturati

Indici urbanistici della zona: art. 19 delle Norme tecniche di attuazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico e pertinenze esclusive**

Unità immobiliare indipendente ad uso abitativo su tre livelli collegati da scale interne.

Il piano terra, con un'altezza di circa 2,5 metri, è composto da ingresso, soggiorno, cucina e ripostiglio sottoscala.

Il primo piano, anch'esso con un'altezza di circa 2,5 metri, include due camere e un bagno accessibile tramite un disimpegno situato al piano ammezzato tra il piano terra e il primo.

Il secondo piano mansardato, con un'altezza media di circa 2,2 metri, è composto da due locali adibiti a soffitta e da una terrazza accessibile attraverso una porta-finestra situata al piano ammezzato tra il primo e il secondo piano.

Sul retro del fabbricato, non direttamente comunicanti con i vani principali, sono presenti un bagno e il locale centrale termica.

Completa l'unità immobiliare un'area scoperta recintata di circa 400m2 ad uso esclusivo, dove sono presenti tettoie e strutture di protezione e riparo realizzate in assenza di autorizzazione edilizia. L'intero fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 ed è stato ristrutturato nel 1981.

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocri

**Caratteristiche strutturali (per quanto accertabile):**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Fondazioni	tipologia: <b>continue</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai interpiano	tipologia: <b>laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in pietra e c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive (per quanto accertabile):**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno con singolo vetro</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocri</b> note: finestra del bagno al primo piano in alluminio

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>laterizio</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in pietra con iniezioni di malte cementizie</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco al civile</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavimentazione esterna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavimentazione interna	referito limitatamente a: ingresso, soggiorno, cucina e bagni materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Pavimentazione interna	referito limitatamente a: camere materiale: <b>parquet</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavimentazione interna	referito limitatamente a: ripostiglio e locale centrale termica materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (per quanto accertabile):**

Antenna collettiva	tipologia: <b>terrestre</b> condizioni: <b>mediocri</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Antifurto	tipologia: <b>non presente</b>
Ascensore	tipologia: <b>non presente</b>
Citofonico	tipologia: <b>non presente</b>
Condizionamento	tipologia: <b>non presente</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>230V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Energia solare	tipologia: <b>non presente</b>
Fognatura	recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>



Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b> note: solo predisposizione
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>legna</b> diffusori: <b>stufa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>dichiarazione di conformità non presente</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la determinazione della consistenza degli immobili uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, che si ottiene omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguaglio (indici mercantili) le superfici accessorie a quella principale. A tale scopo vengono seguiti i criteri di misurazione e di calcolo della superficie proposti dall'Agenzia delle Entrate.

Destinazione	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie equivalente
Vani principali e accessori diretti	150,2	1,00	150,20
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale comunicanti con unità principale (altezza media inferiore a 2,4 metri)	66,3	0,35	23,21
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale non comunicanti con unità principale	14,9	0,25	3,73
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale comunicanti con unità principale	17,5	0,30	5,25
			<b>182,39</b>

**Accessori:**

Area scoperta recintata ad uso esclusivo - superficie di circa 400 m <sup>2</sup>	valore a corpo: <b>€ 10.000,00</b>
---	---------------------------------------

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

Per la valutazione del bene immobile lo scrivente ha ritenuto di utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo assumendo come parametro il prezzo medio unitario, riferito alla superficie commerciale, praticato in zona per compravendite di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello oggetto di esecuzione.

Tale metodo si basa su ricerche di mercato effettuate localmente presso operatori del settore immobiliare, colleghi liberi professionisti, associazioni di categoria, osservatori del mercato immobiliare e borsini immobiliari.

Considerato il momento di perdurante incertezza economica e la frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, si è ritenuto opportuno non utilizzare il metodo di stima analitica per capitalizzazione del reddito in quanto non sussiste corrispondenza fra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Ufficio tecnico del Comune di Fanna (PN)

Osservatori del mercato immobiliare e borsini immobiliari

Operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari)

Compravendite in zona di beni comparabili a quelli da stimare

Parametri medi di zona per destinazione principale

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate                |                    |
| tipologia: abitazioni di tipo economico - stato conservativo: normale        | 500 ÷ 700 €/mq     |
| - Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia pubblicato dalla F.I.A.I.P. | quotazioni assenti |
| - Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone pubblicato dalla F.I.M.A.A.     | quotazioni assenti |

## 8.2 Valutazione corpi:

Considerando:

- il taglio di superficie, le condizioni generali, lo stato manutentivo, le finiture, l'età e la posizione dell'immobile
- le quotazioni fornite da operatori locali nel settore immobiliare (liberi professionisti, agenzie immobiliari) per compravendite di immobili simili
- i parametri medi di zona forniti dagli osservatori del mercato immobiliare e/o dai borsini immobiliari

Si ritiene equo applicare il valore unitario di **510,00 €/mq**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vani principali e accessori diretti	150,20	€ 510,00	€ 76.602,00
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale comunicanti con unità principale (altezza media inferiore a 2,4 m.)	23,21	€ 510,00	€ 11.837,10
Pertinenze accessorie esclusive a servizio dell'unità principale non comunicanti con unità principale	3,73	€ 510,00	€ 1.902,30
Pertinenze accessorie esclusive di ornamento all'unità principale comunicanti con unità principale	5,25	€ 510,00	€ 2.677,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 93.018,90
Valore corpo			€ 93.018,90
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 103.018,90
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.018,90

**RIEPILOGO**

Valore complessivo diritto e quota	€ 103.018,90
------------------------------------	--------------

**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.	€ 15.452,84
---	-------------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 87.566,06
---	-------------

Arrotondato	<b>€ 87.500,00</b>
-------------	--------------------

**ALLEGATI**

- 01) Attestato di prestazione energetica
- 02) Atto di provenienza
- 03) Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori
- 04) Comunicazione inesistenza contratti di locazione
- 05) Documentazione anagrafica
- 06) Documentazione edilizia
- 07) Documentazione fotografica
- 08) Documentazione stato civile
- 09) Estratto di mappa
- 10) Planimetria catastale
- 11) Visura catastale

Pordenone, 6 aprile 2024

L'Esperto alla stima  
**Ing. Marco Iannuccelli**