

## **Tribunale di Pordenone**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **174/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-12-2023 ore 14:30

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

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto 001 - Area edificabile**



Esperto alla stima: **Geom. Andrea Pasi**

Codice fiscale: PSANDR78S23I904N

Partita IVA: 01456990934

Studio in: Via XXIV Maggio 9/5 - 33072 Casarsa della  
Delizia

Telefono: 3490722686

Email: pandrea2003@libero.it

Pec: andrea.pasi@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Croce - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Descrizione zona:** Zona residenziale semi centrale

**Lotto:** 001 - Area edificabile

**Corpo:** Area edificabile

**Categoria:** residenziale

**Dati Catastali:** -

Proprietà per 1/4 -

per 1/4 -

-

- Proprietà

- Proprietà per 1/4 -

- Proprietà per 1/4 , sezione censuaria

Pasiano di Pordenone, foglio 28, particella 826, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 1705, reddito dominicale: € 22,01, reddito agrario: € 12,33

### 2. Possesso

**Bene:** via Croce - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Area edificabile

**Corpo:** Area edificabile

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Croce - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Area edificabile

**Corpo:** Area edificabile

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Croce - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Area edificabile

**Corpo:** Area edificabile

**Creditori Iscritti:** Agenzia delle entrate



## 5. Comproprietari

**Beni:** via Croce - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Area edificabile

**Corpo:** Area edificabile

Comproprietari non eseguiti:

- - Proprietà per 1/4
- - Proprietà per 1/4
- - Proprietà per 1/4

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Croce - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Area edificabile

**Corpo:** Area edificabile

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Croce - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Area edificabile

**Corpo:** Area edificabile

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Croce - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - Area edificabile

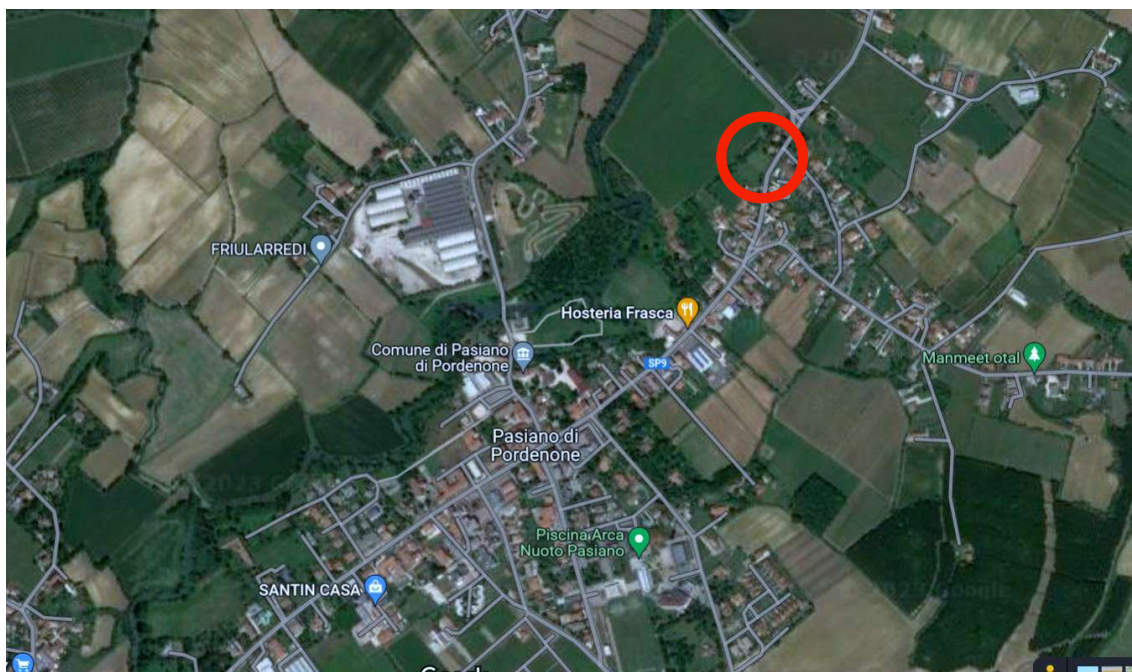
**Prezzo da libero:** al netto di adeguamenti e correzioni (quota pignorata di 1/4) = € 17.965,62

**Prezzo da occupato:** Prezzo da occupato: -

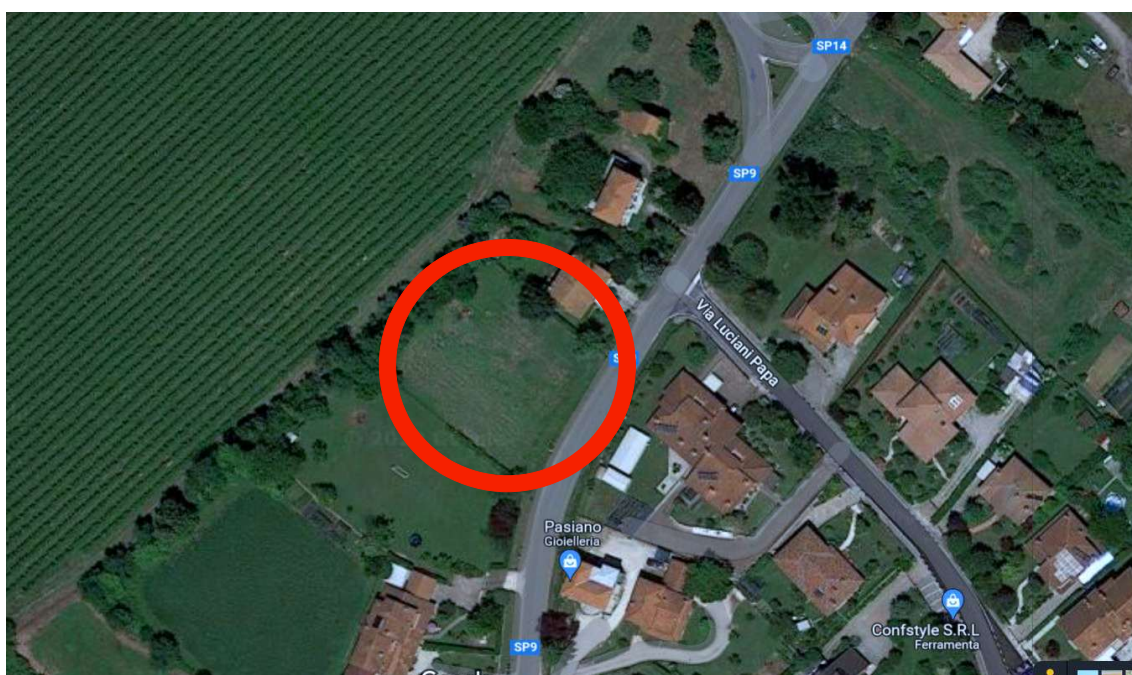


## Premessa

Trattasi di terreno edificabile ad attuazione diretta posto in prossimità del centro del capoluogo di Pasiانو di Pordenone.



Vedute satellitari





**Beni in Pasiano Di Pordenone (PN)**  
Località/Frazione  
via Croce

**Lotto: 001 - Area edificabile**

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: Area edificabile.**

**residenziale sito in via Croce**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

- - Proprietà per 1/4
- - Proprietà per 1/4
- - Proprietà per 1/4

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: - - Proprietà per 1/4  
- - Proprietà per 1/4 -  
- Proprietà per 1/4 -

- Proprietà per 1/4 , sezione censuaria Pasiano di Pordenone, foglio 28, particella 826, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 1705, reddito dominicale: € 22,01, reddito agrario: € 12,33

Derivante da: frazionamento del 07.06.2018, pratica n. PN0047479, in atti dal 07.06.2018

Confini:

Nord-est: foglio 28 particella 292

Sud-est: strada pubblica via Croce, SP 9

Nord-ovest: foglio 20 particella 174

Sud-ovest: foglio 28 particelle 837 e 637

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la qualità indicata in visura (VIGNETO di classe 1) non corrisponde all'effettivo utilizzo del terreno che appare incolto.

Regolarizzabili mediante: presentazione variazione culturale tramite "modello 26": € 150,00

Oneri Totali: **€ 150,00**

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

**1) la qualità indicata in visura (VIGNETO di classe 1) non corrisponde all'effettivo utilizzo del terreno che appare incolto;**

**2) i confini nord-est e sud-ovest della particella 826 (oggetto di stima) non sono materializzati; sono, invero, presenti delle recinzioni che, dal confronto con il rilievo topografico eseguito, non coincidono con le linee della mappa catastale (v. allegato 01-Rilievo topografico).**



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

Zona residenziale semi centrale, caratterizzata da edifici residenziali monofamiliari.

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone, Sacile.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: l'accesso all'area avviene per mezzo di una "passata" che ricade catastalmente, per il maggior fronte, sulla confinante particella 637 (sud-ovest); in sede di sopralluogo è stato appurato che la medesima "passata" è utilizzata da veicoli per raggiungere l'abitazione insistente sulla particella 292 (confine nord-est) attraversando la particella 826 oggetto di stima; la particella 292 è comunque dotata di proprio accesso dalla pubblica via Croce (non è un fondo intercluso).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ A rogito di  
UNEP tribunale di Pordenone in data 07/11/2022 ai nn. 239 trascritto a Pordenone in data  
16/11/2022 ai nn. 17287/12687; Contro \_\_\_\_\_ sulla quota di 1/4 di piena  
proprietà.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area edificabile

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** terreno.

**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:** -. Trattasi di terreno

**Millesimi di proprietà:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - trattasi di terreno

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** trattasi di terreno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** trattasi di terreno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** -

**Avvertenze ulteriori:** -



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** **proprietario**  
**ante ventennio al 12/09/2016.** In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Simone Gerardi, in data 25/08/1966, ai nn. 3407; trascritto a Udine, in data 12/09/1966, ai nn. 17534.

**Titolare/Proprietario:** - **Proprietà**  
 per 1/4 - **Proprietà per 1/4 -**  
 - Proprietà per 1/4 -  
 - Proprietà per 1/4 dal 12/09/2016 ad oggi (attuali proprietari). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di notaio dott. Guido Bevilacqua, in data 01/08/2018, ai nn. 52994/39247; trascritto a Pordenone, in data 06/08/2018, ai nn. 9018.  
 Note: In morte di

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:**

**residenziale**

**Note sulla conformità edilizia: terreno inedificato**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante n. 20 approvata
In forza della delibera di C.C.:	n. 60 del 29.11.2019, entrata in vigore il 19.12.2019
Zona omogenea:	B2 - Di completamento, estensiva
Norme tecniche di attuazione:	art. 10 delle NTA - Variante n. 20
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**



Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Area edificabile**

Trattasi di area edificabile sita in zona semi centrale di Pasiano di Pordenone.

L'accesso all'area avviene per mezzo di una "passata" che ricade catastalmente, per il maggior fronte, sulla confinante particella 637 (sud-ovest); in sede di sopralluogo è stato appurato che la medesima "passata" è utilizzata da veicoli per raggiungere l'abitazione insistente sulla particella 292 (confine nord-est) attraversando la particella 826 oggetto di stima; la particella 292 è comunque dotata di proprio accesso alla pubblica via Croce (non è un fondo intercluso).

In sede di sopralluogo il terreno appariva incolto con presenza di alberatura spontanea.

Lungo il confine nord-ovest, è presente un fosso di scolo acque.

La quota media dell'area risulta superiore a quella della strada.

A circa metri 4 dal filo asfalto è situato il pozzetto di allaccio della fognatura comunale che corre su via Croce.

**DIVISIBILITÀ DELL'AREA**

Il terreno è potenzialmente divisibile a mezzo di una pratica di frazionamento al catasto terreni per la formazione di n. 4 appezzamenti di pari superficie (**v. all. n. 05**). Preme sottolineare che, ove frazionato, il terreno potrebbe perdere quell'appetibilità che, ordinariamente, spingerebbe un unico attore a concludere l'operazione immobiliare per tali tipologie di aree. Non di meno, un terreno frazionato porrebbe in essere la formazione di molteplici servitù (passaggio, condotte, scarichi, etc.).

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/4 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari non eseguiti:

- T - Proprietà per 1/4
- - Proprietà per 1/4
- - Proprietà per 1/4

Superficie complessiva di circa mq **1.705,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale

Tessitura prevalente: terreno vegetale

Sistemazioni agrarie: area libera

Sistemi irrigui presenti: no

Colture erbacee: no

Colture arboree: alberi spontanei

Selvicoltura: no

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie rilevata rientra nelle tolleranze catastali ai sensi della circolare del Ministero delle finanze n. 5/89 del 30.10.1989. Come già indicato, i confini non sono materializzati e, sul fronte retrostante (lato NORD-OVEST), risulta difficilmente ipotizzabile l'esatta posizione. Per la valutazione dell'area, pertanto, si è fatto riferimento alla superficie catastale pari a mq 1.705,00.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Area edificabile	sup lorda di pavimento	1,00	1.705,00	€ 50,00

**1.705,00**





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

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi/difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
- b) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- c) l'area è posta in posizione pressoché centrale rispetto al capoluogo comunale;
- d) trattasi di un'area edificabile ad attuazione diretta con indice di fabbricabilità pari a 1 (volumetria edificabile = 1.705 mc);
- e) l'area è libera da pesi, oneri e vincoli (v. relazione notarile agli atti);
- f) è pignorata la sola quota di 1/4 della proprietà del terreno che non risulta divisibile, se non a costo di una sensibile perdita di valore.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
 Uffici del registro di Pordenone;  
 Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone.

**8.2 Valutazione corpi:****Area edificabile. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.250,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Area edificabile	1.705,00	€ 50,00	€ 85.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 85.250,00
Valore Corpo	€ 85.250,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.312,50

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota pignorata (1/4)</b>
Area edificabile	residenziale	1.705,00	€ 85.250,00	€ 21.312,50

**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% ) (quota pignorata di 1/4):

€ 3.196,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 150,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (quota pignorata di 1/4):

**€ 17.965,62**



### **Allegati**

ALLEGATO N. 00 - Documentazione fotografica

ALLEGATO N. 01 - Schema di rilievo

ALLEGATO N. 02 - Estratto di mappa e visura catastale

ALLEGATO N. 03.1 - Certificato di destinazione urbanistica

ALLEGATO N. 03.2 - Estratto PRGC + NTA

ALLEGATO N. 04 - Certificato di stato libero dell'esecutato

ALLEGATO N. 05 - Ipotesi di frazionamento

ALLEGATO N. 06 - Comunicazione Agenzia entrate in merito alla sussistenza di locazioni

ALLEGATO N. 07 - Verbale di accesso

ALLEGATO N. 08 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 10.11.2023

Data generazione:  
10-11-2023 14:41:27

L'Esperto alla stima  
**Geom. Andrea Pasi**

