

**STUDIO TECNICO GAMMASEI**

**Geom. LUIGI LENARDUZZI - BRUNO TOME'**  
Via Montello 63 - 33084 - CORDENONS (PN)  
Tel. 0434 - 931348 Fax 0434 - 581624  
E-Mail [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)  
Cod.fisc. e P.IVA 00221140932

---

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

promossa da: **AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

contro: **EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE**

N° Gen. Rep. **86/2023**

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - FABBRICATO IN VIA IV NOVEMBRE**

**Esperto alla stima:** Luigi Lenarduzzi  
**Codice fiscale:** LNRLGU46M25G888P  
**Partita IVA:** 00221140932  
**Studio in:** Via Montello 63 - 33084 Cordenons  
**Telefono:** 0434931348  
**Email:** [studiotecnicogammasei.st@tin.it](mailto:studiotecnicogammasei.st@tin.it)  
**Pec:** [luigi.lenarduzzi@geopec.it](mailto:luigi.lenarduzzi@geopec.it)

Beni in **Valvasone Arzene (PN)**  
Località Valvasone

**Lotto: 001 - FABBRICATO IN VIA IV NOVEMBRE**

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**

**Piena proprietà di 1/1 alla società EEEEEEEEEEEEEEEEE**

Cod. Fiscale: 00000000000

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 29, particella 152, subalterno 1, indirizzo Via IV novembre, piano T, categoria A/4, classe 3, consistenza 5.5, superficie 126, rendita € 204.52

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 29, particella 152, subalterno 2, indirizzo Via IV novembre, piano T-1-2, categoria F/3

Note: in corso di costruzione

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 29, particella 152, subalterno 3, indirizzo Via IV novembre, piano T, categoria BCNC

Note: corte comune

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Valvasone, foglio 29, particella 152, qualità ente urbano, superficie catastale 200

Note: area del mappale

**Non Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non corrisponde alle planimetrie catastali perchè lo stato di inagibilità è relativo a tutto l'immobile, compreso il pianoterra, che non è più qualificabile come autonoma unità immobiliare, in quanto oggetto di lavori strutturali oggi non completati. La mappa non corrisponde allo stato di fatto mancando l'accessorio staccato.

Rifacimento pratica Docfa e Pregeo, a stima: € 2.500,00

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CON ONERE CANCELLAZIONE A CARICO ACQUIRENTI:**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di VVVVVVVVVVVV contro EEEEEEEEEEEEEEEEE; A rogito di notaio Sperandeo in data 10/04/2009 ai nn. 57447; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/04/2009 ai nn. 4966/924; Importo ipoteca: € 216000; Importo capitale: € 120000.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di AAAAAAAAAAAAAAAAAA contro EEEEEEEEEEEEEEEEE; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 15/05/2023 ai nn. 1083 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/06/2023 ai nn. 8207/6399

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

Non vi sono spese condominiali spettanti all'immobile

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** EEEEEEEEEEEEEEEEE dal 11/05/2006 al . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sperandeo, in data 11/05/2006, ai nn. 52417; trascritto a Pordenone, in data 16/05/2006, ai nn. 8764/5014.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Costruzione fabbricato originario antecedente il 01/09/1967. In Comune non risultano pratiche edilizie approvate riferibili al fabbricato

**7.1 Conformità edilizia:**

Si è riscontrato che sono stati effettuati lavori di carattere strutturale successivamente all'atto di acquisto dell'immobile, che era stata depositata una richiesta di risanamento conservativo ecambio d'uso dell'immobile il 24/08/2007 prot. 6309, pratica non approvata dal comune di Valvasone come da comunicazione in data 29/10/2007 prot. 8187. Pertanto si ritengono i lavori eseguiti non autorizzati e per i quali è da richiedere la "sanatoria strutturale" oltre che quella edilizia, ai sensi della legge regionale 19/2009, con i relativi adempimenti e sanzioni conseguenti.

Pratiche da svolgere:

Sanatoria strutturale, a stima: € 6.000,00

Sanatoria edilizia, a stima: € 9.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Dati urbanistici**

L'immobile è classificato, secondo il vigente PRGC, in zona A1 città storica, edificio n. 26, con grado di protezione 4 (mancanza di elementi formali e costruttivi di pregio storico ma comunque inseriti in un composito urbanistico ed edilizio riconoscibile). Le indicazioni urbanistiche ed edilizie sono reperibili presso il Comune di Valvasone Arzene, esiste vincolo paesaggistico ai sensi D.Lgs 42/2004 da verificare.

## Descrizione

Trattasi di un fabbricato a tre piani ad uso residenziale, con piccolo accessorio staccato e corte di pertinenza, ubicato all'incrocio delle Vie IV novembre e Cesare Battisti, nel centro di Valvasone. Il fabbricato è realizzato con strutture verticali in muratura, solai in laterocemento, struttura tetto in legno a vista, manto copertura in tegole curve di laterizio. Esternamente le pareti sono intonacate mentre quelle interne sono da finire. Non vi sono impianti tecnologici ed i serramenti sono totalmente da sostituire. L'edificio è inagibile in mancanza di impianti e finiture. Sono stati effettuati dei lavori strutturali 8solai, modifica fori, apparentemente senza autorizzazioni. Lo stato degli immobili risulta dalle allegate fotografie.

### DATI TECNICI DESUNTI DALLE PLANIMETRIE CATASTALI

| Destinazione        | Parametro              | Superficie | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------|------------------------|------------|--------|------------------------|
| piano terra e primo | sup lorda di pavimento | 243,00     | 1,00   | 243,00                 |
| piano secondo       | sup lorda di pavimento | 81,00      | 0,20   | 16,20                  |
| accessorio staccato | sup lorda di pavimento | 6,00       | 0,20   | 1,20                   |
| terreno             | sup lorda di pavimento | 200,00     | 1,00   | 200,00                 |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

comparazione valori medi, reperito dati da agenzie immobiliari, osservatorio valori immobiliari dell'Agenzia entrate 2° semestre 2023 Valvasone-Arzene zona centrale capoluogo abitazioni civili valori unitari € 650-900/mq stato normale, borsino FIMAA 2023-2024 Valvasone-Arzene centro storico usato residenziale valori unitari € 600-900/mq. Valore unitario assunto pari a € 900/mq, da decurtare della percentuale del 40% per lo stato al grezzo dell'immobile, in rapporto alla tipologia e destinazione d'uso del bene, posizione nel comune, stato di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili; il terreno pertinenziale viene valutato a € 50/mq.

**8.2 Valutazione corpi:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>         | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|
| piano terra e primo         | 243,00                        | € 900,00               |
| piano secondo               | 16,20                         | € 900,00               |
| accessorio staccato         | 1,20                          | € 900,00               |
| terreno                     | 200,00                        | € 50,00                |
| Valore complessivo di stima |                               | €                      |

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 40% circa, per la alienazione di un fabbricato al grezzo € 97.360,00

Riduzione del valore del 15% circa, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, come da disp. del G.E. Sull'importo residuo (valore di stima – riduzione 40% per stato grezzo pari a € 147.000,00) € 22.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 17.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 107.500,00

Data generazione:  
06-05-2024 12:05:57

L'Esperto alla stima  
**geom. Luigi Lenarduzzi**