

**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: **BANCA DI CIVIDALE SPA O CIVIBANK**

contro:

N° Gen. Rep. **57/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001 - FABBRICATO</b></p>
---

**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)

**Lotto: 001 – FABBRICATO RESIDENZIALE**

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:**

- Quota: 3/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- Quota: 2/9 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 29, particella 231, subalterno 5, indirizzo Via Villacucco 18, piano S1-T-1, comune Caneva, categoria A/7, classe 1, consistenza 11,5, superficie 333, rendita € 1158.15

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 29, particella 231, subalterno 6, indirizzo Via Villacucco 18, piano T, categoria F/1, rendita € 86.04 (il subalterno va soppresso in quanto è compreso nell'area pertinenziale sub 5, già censita con il mapp. 372 e fuso con il mapp. 231 con tipo mappale n. 206143 del 27-11-2012).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 29, particella 231, subalterno 2, indirizzo Via Villacucco 18, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 73, superficie 32, rendita € 90.48

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 29, particella 231, subalterno 3, indirizzo Via Villacucco 18, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 16, superficie 16, rendita € 23.96

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: foglio 29, particella 231, qualità ente urbano, superficie catastale 3515

Note: area pertinenziale del fabbricato coperta e scoperta

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I fabbricati non corrispondono alle planimetrie catastali; non è stata effettuata la voltura della successione di

Regolarizzabili mediante: rifacimento pratica Docfa, voltura catastale, soppressione sub 6.

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole e industriali

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** dagli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

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

- **Trascrizione pregiudizievole:** Oneri Reali a favore di ENEL spa sede Roma, a rogito di notaio Pertegato in data 10/09/1997 rep.n. 39958 trascritto a Pordenone in data 26/09/1997 ai nn. 10869/8109; diritti di uso, servitù di transito ed elettrodotto.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Oneri Reali a favore della Banca Popolare di Brescia, a rogito di Tribunale Pordenone in data 26/05/1998 rep.n. 6360 trascritto a Pordenone in data 03/06/1998 ai nn. 6968/5064; revoca atti soggetti a trascrizione.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Oneri Reali a favore della Banca Popolare di Novara a rogito di Tribunale Pordenone in data 18/12/1998 rep.n. 14369 trascritto a Pordenone in data 23/12/1998 ai nn. 16263/11635; revoca atti soggetti a trascrizione.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della Cassa di Risparmio di Udine e Pordenone spa , a rogito di Tribunale Pordenone in data 09/03/1999 rep.n. 56 trascritto a Pordenone in data 01/04/1999 ai nn. 4590/3340.
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA O CIVIBANK a rogito di notaio Volpe in data 26/02/2009 rep.n. 8638; Iscritta a Pordenone in data 10/03/2009 ai nn. 3138/554; Importo ipoteca: € 525000; Importo capitale: € 300000. E' esclusa da ipoteca la porzione del sub. 6 di mq 813 in quanto acquistato in proprietà dopo la data del mutuo; il sub 5 è del pari non colpito da ipoteca sulla porzione di area di mq 813 corrispondente all'ex sub 6 e precedentemente mapp. n. 372.
- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza a rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/02/2011 rep.n. 1292; Iscritta a Pordenone in data 15/02/2011 ai nn. 2371/381; Importo ipoteca: € 85000; Importo capitale: € 64006.79.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore della \_\_\_\_\_ a rogito di Tribunale Pordenone in data 24/08/2019 rep.n. 2151 trascritto a Pordenone in data 08/11/2019 ai nn. 15905/11445.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di BANCA DI CIVIDALE SPA O CIVIBANK a rogito di Tribunale Pordenone in data 07/05/2021 rep.n. 692 trascritto a Pordenone in data 28/05/2021 ai nn. 8640/6375.

Le trascrizioni 2-3-4 sono riferite ad altro procedimento concorsuale già concluso, ma senza la cancellazione delle note pregiudizievoli, che quindi vengono riportate.

Riguardo l'area urbana fg.29 n. 231 sub 6, vale quanto successivamente esposto al punto 6.

Le note pregiudizievoli indicano i dati catastali e i proprietari al momento della nota stessa.

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**6. ATTUALI PROPRIETARI:**

**Proprietari:** \_\_\_\_\_ per 3/9, \_\_\_\_\_ per 2/9, \_\_\_\_\_ per 2/9 e \_\_\_\_\_ per 2/9 dal 03/01/2015 in forza di denuncia di successione di \_\_\_\_\_; registrata a Pordenone, in data 29/12/2015, ai nn. 2194/9990; trascritta a Pordenone, in data 23-02-2016, ai nn. 2541/1871.

Note: Nella successione è stata indicata l'area urbana fg. 29 mapp. 231 sub 6, che corrispondeva al momento della pratica catastale del 18-09-1997 prot. 129 all'allora mapp. 372 di mq 888;

successivamente con frazionamento del 18-05-2001 n. 50027 il mapp. 372 è stato frazionato in 2 mappali, il n. 372 (confermato) di mq 813 e il n. 402 di mq 75, in proprietà a \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_. Con rogito del 19-10-2001 rep. 15387 notaio Guido Bevilacqua il mapp. 372 di mq 813 (trasc. 08-11-2001 nn.16523/11734) è stato acquistato in permuta da \_\_\_\_\_, che lo ha poi venduto a \_\_\_\_\_ con rogito del 19-01-2020 rep. 9770 notaio Volpe (trasc.08-02-2010 nn.2060/1446).Con tipo mappale n. 206143 del 27-11-2012 il mapp. 372 di mq 813 è stato fuso con il mapp. 231 (confermato), che quindi comprende nella attuale superficie di mq 3515 gli ex mapp. 231, 232 e 372.

E' stata trascritta l'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario a seguito atto del notaio Volpe in data 28-01-2015 rep. 15711 trascritto a Pordenone il 28-01-2015 ai nn. 1958/1460.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: costruzione fabbricato residenziale  
Rilascio in data 10/09/1973 al n. di prot. prat.129/73

Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: variante a licenza edilizia  
Rilascio in data 17/02/1975 al n. di prot.10500 prat.11/75

Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: variante a licenza edilizia  
Rilascio in data 03/11/1976 al n. di prot. 2546 prat.107/76

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: abitabilità  
Rilascio in data 14/10/1980 al n. di prot. 50/80

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria  
Per lavori: costruzione autorimessa  
Rilascio in data 09/01/1996 al n. di prot. 577

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria  
Per lavori: costruzione portico, cantina wc  
Rilascio in data 09/01/1996 al n. di prot. 578

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria  
Per lavori: ampliamento fabbricato cucina e cantina  
Rilascio in data 22/09/1997 al n. di prot. 695

Tipo pratica: Accertamento compatibilità paesaggistica  
Per lavori: piscina interrata e pavimentazioni esterne  
Rilascio in data 18/01/2018 al n. di prot. 716

Tipo pratica: CILA di riduzione in conformità  
Per lavori: piscina interrata e pavimentazioni esterne  
Presentazione in data 14/02/2018 al n. di prot. 1847/A

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica  
Per lavori: nuova configurazione area di pertinenza  
Rilascio in data 14/01/2020 al n. di prot. 519

**7.1 Non conformità edilizia e paesaggistica:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Gli immobili non corrispondono alle autorizzazioni rilasciate. E' stata realizzata in ampliamento all'abitazione una tettoia con struttura in legno e copertura piana in tavolato e guaina, per riparo al corpo caminetto-barbecue esterno. Vi sono altri 4 fabbricati accessori realizzati nel giardino. Dato che l'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico si ritiene che i 4 fabbricati accessori e la tettoia in ampliamento all'abitazione siano da demolire in quanto le vigenti norme paesaggistiche non consentono la sanatoria delle stesse; inoltre essendo realizzate dette opere abusive dopo l'inserimento del Comune di Caneva in zona sismica, le opere non posseggono la sanatoria strutturale, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia, ed anche tale fatto si ritengono da demolire.

Oneri Totali: **€ 12.000,00**

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Dati urbanistici**

L'immobile è ubicato secondo il vigente PRGC in Zona agricola. Le informazioni sono reperibili presso il Comune di Caneva.

Descrizione
-------------

Trattasi di una abitazione unifamiliare ubicata nella immediata periferia del comune, sviluppata su 3 piani, interrato composto da: corridoio, taverna e cantina; terra composto da ingresso, soggiorno, 2 corridoi, studio, portico chiuso uso cucina, 4 camere, 2 bagni, portico lato ingresso, centrale termica; primo composto da corridoio, 2 camere e bagno. Le finiture sono con pavimenti in piastrelle interrato, zona giorno e bagni, legno verniciato zona notte e primo piano, pareti bagni rivestite in piastrelle; scale rivestite in piastrelle, intonaci al civile, tetto primo piano a vista in legno (travi e perline) verniciato, pareti esterne rivestite in mattoni a vista e parzialmente con intonaco al civile tinteggiato. I serramenti interni sono con porte cieche od a vetri in legno, serramenti esterni con finestre e vetrocamera e scuri in legno verniciato a più ante. I marciapiedi sono rivestiti in piastrelle e così pure i portici. Nel corpo staccato vi è l'autorimessa a 3 posti, con portico chiuso con vetrate e cantina interrata. Le finiture sono pavimenti in piastrelle, scala rivestita in piastrelle, pareti interne ed esterne intonacate al civile, pilastri in mattoni a vista, tetto in legno a vista (travi e perline) verniciato, serramenti cantina e portico in legno verniciato. La copertura dell'abitazione e accessorio staccato è in tegole di laterizio (coppi). L'area esterna è utilizzata a giardino e viabilità interna pavimentata con mattonelle in laterizio, con spazio antistante il garage pavimentato in mattonelle di cotto. Il lotto è recintato con muretto e/o rete metallica, con cancello carrabile a funzionamento elettrico. Il fabbricato è realizzato con materiali elencati nel collaudo statico allegato alla presente relazione. Esistono gli impianti tecnologici elettrico e di riscaldamento funzionante a gas di rete, allacciamento all'acquedotto civico. Non si garantisce la regolarità e il corretto funzionamento degli impianti. Il fabbricato è definito antisismico dal collaudatore (ing. Nello Boer) rispetto alle norme del 1980. Esternamente è stata realizzata una piscina interrata, con pavimentazioni collegate al fabbricato residenziale. E' stato realizzata in ampliamento all'abitazione una tettoia con struttura in legno e copertura piana in tavolato e guaina, per riparo al corpo caminetto-barbecue esterno. Vi sono altri 4 fabbricati accessori realizzati nel giardino. Dato che l'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico si ritiene che i 4 fabbricati accessori e la tettoia in ampliamento all'abitazione siano da demolire in quanto le vigenti norme paesaggistiche non consentono la sanatoria delle stesse. Lo stato della situazione dell'immobile e aree scoperte è rilevabile nelle allegate fotografie. L'immobile in definitiva, pur di costruzione risalente al 1980, è stato realizzato con modalità e materiali di pregio e di questo si tiene conto nella stima. E' onere dell'acquirente la definizione delle servitù di accesso.

## DATI TECNICI desunti dalle planimetrie catastali

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione piano terra e primo piano	sup lorda di pavimento	356,70	1,00	356,70	€ 1.200,00
portico piano terra	sup lorda di pavimento	45,31	0,50	22,66	€ 1.200,00
accessori piano interrato	sup lorda di pavimento	72	0,60	43,20	€ 1.200,00
accessori staccati piano terra e interrato	sup lorda di pavimento	119,20	0,60	71,52	€ 1.200,00
terreno	sup erficie catastale	3.515,00	1,00	3.515,00	€ 30,00
piscina	A corpo				€ 25.000,00

## 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 2021 Caneva zona extraurbana villini valore unitario € 750-1100/mq stato normale, borsino FIMAA 2021-2022 abitazioni usato periferia valore unitario 550/1000. Valore unitario assunto pari a € 1200/mq per l'abitazione, in rapporto alla tipologia del bene, posizione nel comune, grado di manutenzione e finitura, epoca costruttiva e attuale mercato per immobili simili e € 30/mq per il terreno coperto e scoperto ed un importo forfetario per la piscina.

### 8.2 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione piano terra e primo piano	356,70	€ 1.200,00	€ 428.040,00
portico piano terra	22,66	€ 1.200,00	€ 27.192,00
accessori piano interrato	43,20	€ 1.200,00	€ 51.840,00
accessori staccati piano terra e interrato	71,52	€ 1.200,00	€ 85.824,00
terreno	3.515,00	€ 30,00	€ 105.450,00
piscina	1,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 723.346,00

### 8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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.	€ 108.346,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	€ 15.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 600.000,00
---	--------------

**9. FORMAZIONE LOTTO**

Il lotto di vendita comprende l'intero immobile oggetto di pignoramento.

**10. SITUAZIONE PATRIMONIALE ESECUTATI**

Gli esecutati sono di stato civile libero.

Data generazione:

06-06-2022 20:06:13

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