
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro:

N° Gen. Rep. **27/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2025 ore 11:50

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TESCO ELISA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO:
Immobili in Comune di
Castelnovo del Friuli –
Abitazione a schiera al piano
seminterrato e piano rialzato

Esperto alla stima: Geom. FABBRO Luca
Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Roma, n. 8/2
33087 - Pasiano di Pordenone (PN)
Telefono: 339/3054017
E-mail: geom.lucafabbro@gmail.com
Pec: luca.fabbro@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Località Praforte, n. 14 - Castelnovo Del Friuli (PN) – 33090

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: ABITAZIONE A SCHIERA

Categoria: Abitazione di tipo economico [A/3], Autorimessa [C/6] ed Ente Urbano

Dati Catastali:

A)

proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 12, particella 1273, subalterno 1, indirizzo Località Praforte, n. 14, piano T, Comune di Castelnovo del Friuli, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 114 m², rendita € 284,05.

B)

proprietario per la quota di 1/1.

Foglio 12, particella 1273, subalterno 2, indirizzo Località Praforte, n. 14, piano T, Comune di Castelnovo del Friuli, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 m², superficie 26 m², rendita € 22,78.

C)

Comune di Castelnovo del Friuli, foglio 12, particella 1273, qualità Ente Urbano, superficie catastale 02 are 00 ca.

2. Possesso

Bene: Località Praforte, n. 14 - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: ABITAZIONE A SCHIERA

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Località Praforte, n. 14 - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: ABITAZIONE A SCHIERA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Località Praforte, n. 14 - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: ABITAZIONE A SCHIERA

Creditori Iscritti: _____

5. Comproprietari

Beni: Località Praforte, n. 14 - Castelnovo Del Friuli (PN) – 33090

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: ABITAZIONE A SCHIERA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Località Praforte, n. 14 - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: ABITAZIONE A SCHIERA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Località Praforte, n. 14 - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: ABITAZIONE A SCHIERA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Località Praforte, n. 14 - Castelnovo Del Friuli (PN) - 33090

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: ABITAZIONE A SCHIERA

Prezzo base d'asta: € 61.200,00

Beni in **Castelnuovo Del Friuli (PN)**
Località Praforte, n. 14

Lotto: 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: ABITAZIONE A SCHIERA

Abitazione di tipo economico [A/3], Autorimessa [C/6] ed Ente Urbano, siti in Castelnuovo Del Friuli (PN), CAP 33090, Località Praforte, n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

....., proprietario
per la quota di 1/1.

Foglio 12, particella 1273, subalterno 1, indirizzo Località Praforte, n. 14, piano T, Comune di Castelnuovo del Friuli, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie 114 m², rendita € 284,05.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così identificata e censita mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, oltre alle precedenti variazioni toponomastiche n. 77186.1/2011 del 09/12/2011, la variazione toponomastica n. 66150.1/2011 del 11/10/2011 e la variazione nel classamento n. 383.1/1996 del 18/11/1996.

Confini:

La Particella n. 1273, ove insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina a nord-est con la Particella n. 1272, a sud-est con la Particella n. 22, a sud-ovest con la Particella n. 1274 ed a nord-ovest con la Via Località Praforte.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... proprietario
per la quota di 1/1.

Foglio 12, particella 1273, subalterno 2, indirizzo Località Praforte, n. 14, piano T, Comune di Castelnuovo del Friuli, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 m², superficie 26 m², rendita € 22,78

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così identificata e censita mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, oltre alle precedenti variazioni toponomastiche n. 77186.1/2011 del 09/12/2011, la variazione toponomastica n. 66150.1/2011 del 11/10/2011 e la variazione nel classamento n. 383.1/1996 del 18/11/1996.

Confini:

La Particella n. 1273, ove insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, confina a nord-est con la Particella n. 1272, a sud-est con la Particella n. 22, a sud-ovest con la Particella n. 1274 ed a nord-ovest con la Via Località Praforte.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Comune di Castelnovo del Friuli, foglio 12, particella 1273, qualità Ente Urbano, superficie catastale 02 are 00 ca.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così identificata e censita mediante la variazione n. 6103.1/2013 del 19/09/2013 per bonifica identificativo catastale.

Confini:

La Particella n. 1273, confina a nord-est con la Particella n. 1272, a sud-est con la Particella n. 22, a sud-ovest con la Particella n. 1274 ed a nord-ovest con la Via Località Praforte.

Non si dichiara la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità tra le schede catastali depositate e quello rilevato in sede di sopralluogo.

Quanto al piano seminterrato (Subalterni n. 1 e 2):

- Sono presenti delle rampe interne di pochi gradini per l'accesso al locale cantina e ad entrambi i locali terra;
- Entrambi i locali terra risultano accessibili ed utilizzati;
- Il garage è direttamente comunicante anche con il portico e con il locale terra confinante allo stesso;
- Nel locale terra con l'accesso dalla cantina, è stata realizzata una finestra ed una porta che comunica con una rampa di scale esterna che dà accesso al retro della corte;
- Le altezze interne sono difformi rispetto quanto indicato nella scheda di cui al Sub. 1.

Quanto al piano rialzato (Subalterno n. 1):

- L'atrio d'ingresso risulta chiuso con una sagoma maggiore (verso le scale) ed ha una porta d'ingresso oltre che una finestra verso la strada;
- E' stata demolita parte della parete interna tra il pranzo e la camera, con una nuova parete interna nella camera stessa, al fine di trasformarla in cucina e di ottenere un ripostiglio a confine con l'altra camera;
- E' stata demolita la parete interna nel vano pranzo di fronte alle scale interne e sempre nel locale pranzo è stato creato un piccolo ripostiglio ed è stato realizzato un caminetto in muratura.

Oltre a ciò, si precisa che nella copertura dell'immobile vi è un impianto fotovoltaico non censito.

Per eventualmente sanare tali difformità, si rende necessaria la presentazione di una pratica catastale all'urbano con le schede corrette, il cui costo di diritti e professionista viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 25%.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Semicentrale normale.

Area urbanistica: Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

3. STATO DI POSSESSO:

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

Note:

L'immobile risulta occupato dal [REDACTED] mediante l'atto di compravendita di data 31/01/2006, atto questo con data antecedente al pignoramento di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

Non risultano stipulati contratti d'affitto (vedi comunicazione Agenzia Entrate).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Atto Giudiziario di data 12/02/2025, Rep. n. 64.

Pignoramento trascritto in data 25/02/2025, con Reg. Gen. n. 2718 e Reg. Part. n. 2071.

Il pignoramento viene trascritto per la somma di euro 64.204,48 oltre interessi maturandi sull'importo capitale di euro 60.146,67 e spese successive.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

Atto Giudiziario di data 24/05/2016, Rep. n. 781/9116.

Ipoteca iscritta in data 25/05/2016, con Reg. Gen. n. 7221 e Reg. Part. n. 1241.

Importo ipoteca: € 175.769,84;

Importo capitale: € 87.884,92.

(Ipoteca iscritta esclusivamente sulle unità censite al Catasto Fabbricati con il Fg. 12, Part. 1273, Sub. 1 e 2)

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Atto Giudiziario di data 20/04/2015, Rep. n. 392/9115.

Ipoteca iscritta in data 22/04/2015, con Reg. Gen. n. 4738 e Reg. Part. n. 742.

Importo ipoteca: € 57.568,72;

Importo capitale: € 28.784,36.

(Ipoteca iscritta esclusivamente sulle unità censite al Catasto Fabbricati con il Fg. 12, Part. 1273, Sub. 1 e 2)

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

A rogito di Notaio Gandolfi Annalisa in data 02/07/2013, Rep. n. 75187/22892.

Ipoteca iscritta in data 24/07/2013, con Reg. Gen. n. 10501, Reg. Part. n. 1460.

Importo ipoteca: € 150.000,00;

Importo capitale: € 75.000,00.

N.B.: Alla data del 07/10/2025 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli (vedi ispezioni ipotecarie allegate).

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE A SCHIERA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Non risultano depositati progetti in riferimento alla L. 13/89.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non è presente l'attestato di prestazione energetica.

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.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione vengono stimate in un unico lotto di vendita e non sono comodamente divisibili.

Il Sig.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

proprietario per

la quota di 1/1.

Proprietario attuale dal 31/01/2006, mediante l'atto di compravendita di data 31/01/2006, Rep. n. 59519/13004, Notaio Gandolfi Annalisa, trascritto in data 02/02/2006, con Reg. Gen. n. 1780 e Reg. Part. n. 1058.

Note:

Con l'atto di compravendita di data 31/01/2006, Rep. n. 59519/13004, il Sig. [REDACTED] acquistava dal Comune di Castelnovo del Friuli le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Il Comune di Castelnovo del Friuli risultava proprietario da data antecedente al ventennio, ma non è possibile risalire all'atto originario di acquisto a favore del Comune in oggetto (vedasi anche relazione notarile).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie.

Per lavori: Costruzione di n. 14 appartamenti di 4 fabbricati + 1 stalla.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio del Nulla Osta in data 07/06/1971, con Prot. n. 1536.

Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 17/06/1975.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A/3], Autorimessa [C/6] ed Ente Urbano**

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie nel fabbricato oggetto di stima rispetto ai progetti depositati per il Nulla Osta sopra menzionato.

La difformità principale è data dal fatto che le piante con timbro e firma del Comune allegate al Nulla Osta di data 07/06/1971, per le abitazioni facenti parte del Gruppo S nella planimetria allegata, risultano specchiate nella sagoma e della distribuzione interna dei muri principali, oltre a tutte le varie difformità interne già elencate per la difformità catastale. Queste risultano essere le piante ufficiali depositate e sono anche le uniche quotate (almeno in base a quanto è stato fornito).

Nei documenti edilizi vi sono poi allegati dei progetti che presentano le piante corrette nella sagoma (ma comunque con le difformità interne già evidenziate nella difformità catastale), segnate come facenti parte del Gruppo C, ma tali progetti non sono quotati e soprattutto non presentano alcun timbro ufficiale del Comune. Oltre a ciò, non risultano presenti Domande o titoli edilizi per tali varianti rispetto al progetto ufficiale, quindi sembrerebbe che tali progetti allo stato attuale non possono essere considerati validi.

E' pur vero che in data 05/02/1975 risultano presentati gli accatastamenti (abitazione e garage) con la sagoma corretta e che nella Domanda per ottenere l'Abitabilità si menzionano lievi variazioni rientranti nella discrezionalità della esecuzione delle opere, ma in nessun caso si fa esplicito riferimento a quanto sopra menzionato e comunque come detto in precedenza non ci sono varianti e/o sanatorie esplicite.

Oltretutto, la scala esterna sul retro è senz'altro abusiva in quanto realizzata successivamente a tali progetti e senza alcuna autorizzazione, così come le finestre sul retro del piano seminterrato, anche perché era un locale censito come terra, non accessibile e primo di vedute e/o aperture. Così come non risulta la chiusura dell'atrio d'ingresso al piano rialzato e risultano realizzate alcune opere esterne.

Pertanto, si rende senz'altro necessaria la presentazione di una pratica in Sanatoria, sia per l'architettonico che per le strutture e quant'altro necessario, anche per una verifica volumetrica dell'edificio realizzato.

Poiché tale sanatoria è complessa, con tempi non certi e con documenti da valutare anche assieme al Comune, i costi per l'eventuale sanatoria vengono fatti rientrare nella detrazione forfetaria che in questo caso viene stabilita al 25%, visto le gravi difformità rilevate.

N.B.: Quanto sopra è stato effettuato sulla base della documentazione fornita dal Comune di Castelnuovo del Friuli.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A/3], Autorimessa [C/6] ed Ente Urbano**

Strumento urbanistico Adottato:	
In forza della delibera:	Variante al P.R.G.C. n. 6
Zona omogenea:	B2 - Di recente espansione

Note: Vedi estratto del P.R.G.C e normative allegati.

Descrizione: ABITAZIONE A SCHIERA AL PIANO SEMINTERRATO E PIANO RIALZATO

Il giorno 03 luglio 2025 il sottoscritto CTU effettuava un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, alla presenza dell'Avv. Rech Patrizia, quale custode e del Sig. [REDACTED], quale esecutato.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si effettuavano le varie verifiche e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Nello specifico trattasi di un'abitazione a schiera di un piano seminterrato per i locali accessori ed un piano rialzato per i locali principali, ubicata in Via Località Praforte nel Comune di Castelnovo del Friuli (VE), in posizione semicentrale. Tale fabbricato insiste nella Particella n. 1273 di cui al Foglio n. 12, con accessi carrai e pedonali da Via Località Praforte.

Sul fronte strada non vi sono recinzioni a delimitazione della corte (eccetto i muri in cemento a confine con le proprietà laterali), mentre nel retro vi è un muretto in cemento a delimitazione della stessa.

Dai documenti edilizi forniti dal Comune il fabbricato risulta realizzato tra gli anni 1971 e 1974, da quanto potuto accertare sembrerebbe che vi sono fondazioni a trave continua, i muri portanti del piano seminterrato sia in cemento armato che in blocchi di cemento, i muri portanti del piano rialzato sono probabilmente in blocchi di cemento, i solai sono in latero cemento.

Esternamente le pareti sono rivestite con rivestimento in graniglia, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera, il manto di copertura è con tegole in laterizio, la corte sul fronte strada è con i viali in betonelle con area parzialmente a verde, mentre sul retro è interamente in betonelle.

Si segnalano alcune fessurazioni nel muro portante verso il fronte strada.

Il vano scale esterno è in cemento con pedate ed alzate rivestite in marmo e parapetto in legno.

Invece, per i locali interni si descrive quanto segue.

Al piano seminterrato vi è la cantina, una centrale termica (ad uso bagno), un garage e sono stati resi accessibili i 2 locali terra.

I pavimenti sono in gres per la cantina, la centrale termica, il garage ed il locale terra accessibile dalla cantina, mentre sono in cemento per il locale terra accessibile dal garage.

I battiscopa sono in gres nella cantina, nel locale terra comunicante con la stessa e nel garage, mentre non vi sono nella centrale termica e nell'altro locale terra.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, eccetto la centrale termica che ha le pareti parzialmente rivestite in gres ed eccetto il locale terra comunicante con il garage che ha le pareti al grezzo (cemento e blocchi).

I soffitti sono con intonaco e tinteggiatura per interni, eccetto per il locale terra più piccolo che sono al grezzo. Nel locale terra grande vi è una porta finestra che dà accesso ad una scala esterna che porta alla corte posteriore di pertinenza dell'immobile.

Dal porticato sul fronte strada, la porta d'accesso alla cantina è in legno, le porte che danno accesso al garage ed alla centrale termica sono in metallo. Il portone principale del garage è in legno.

La finestra della cantina è in legno con vetrocamera, mentre la porta finestra e la finestra del locale terra più grande sono in alluminio con vetrocamera, i davanzali sono in granito.

Nella centrale termica vi è un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria (quello piccolo, in quanto quello più grande non è funzionante) e nel locale terra direttamente comunicante con la cantina vi è una caldaia a pellet che consente il riscaldamento dell'immobile (compreso piano superiore).

Le altezze utili interne dei locali al piano seminterrato variano da 208 a 255 cm.

Al piano rialzato vi sono i locali principali, quali il pranzo con annesso un ripostiglio ed un terrazzo, la cucina ricavata dalla camera con adiacente un ripostiglio, n. 2 camere da letto ed un bagno.

I pavimenti sono in laminato per il soggiorno ed i 2 ripostigli, in gres per la cucina ed il bagno ed in legno per le camere (precisando che una camera ha la moquette sopra il pavimento in legno esistente).

I battiscopa sono in legno eccetto per la cucina ed il bagno che non vi sono.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, eccetto la cucina ed il bagno che hanno le pareti parzialmente rivestite in gres.

I soffitti sono con intonaco e tinteggiatura per interni.

La porta d'accesso all'unità è in alluminio, le finestre sono in legno con doppia finestra a vetro singolo

ciascuna, i davanzali sono in granito. Le porte interne sono in legno, alcune cieche ed altre con vetro.

Nel soggiorno vi è un camino a legna.

L'altezza utile interna varia da 278 a 282 cm.

I sanitari sono in gres.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.

Vi è uno split dell'impianto di climatizzazione all'interno dei locali al piano rialzato.

Infine, si evidenzia che nella copertura nella falda posteriore risulta installato un impianto fotovoltaico di potenza nominale pari a 6,30 kW. Per tale impianto vi è una tariffa incentivante riconosciuta dall'ente GSE, precisando che la convenzione ha durata ventennale dalla messa in funzione (2011) e che il Sig. [REDACTED] ha ceduto la tariffa incentivante in oggetto all'allor [REDACTED] (vedasi documentazione allegata).

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____

Stato Civile: _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **298,60****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.**

Gli immobili sono stati stimati 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 (impianto elettrico, gas, acquedotto, fognatura, 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 censiti come terra al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	0,30	12,90	€ 650,00
Garage, C.T. e Cantina al piano seminterrato	sup lorda di pavimento	0,50	26,95	€ 650,00
Locali principali al piano rialzato	sup lorda di pavimento	1,00	94,40	€ 650,00
Terrazzo al piano rialzato	sup lorda di pavimento	0,50	3,65	€ 650,00
Corte	sup lorda di pavimento	0,10	10,00	€ 650,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la stima degli immobili 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 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 € 650,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Viene poi effettuata una detrazione del 25% per lo stato d'uso degli immobili e per le difformità edilizie e catastali rilevate. Tale detrazione viene effettuata in percentuale ed in voce unica, in quanto trattasi di questioni che non è possibile stimare esattamente in via preventiva, specie per gli abusi edilizi.

Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento.

La 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 Castelnuovo del Friuli.

8.2 Valutazione corpi:

ABITAZIONE A SCHIERA. Abitazione di tipo economico [A/3], Autorimessa [C/6] ed Ente Urbano
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 72.101,25.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali censiti come terra al piano seminterrato	12,90	€ 650,00	€ 8.385,00
Garage, C.T. e Cantina al piano seminterrato	26,95	€ 650,00	€ 17.517,50
Locali principali al piano rialzato	94,40	€ 650,00	€ 61.360,00
Terrazzo al piano rialzato	3,65	€ 650,00	€ 2.372,50
Corte	10,00	€ 650,00	€ 6.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.135,00
Riduzione del 25% per abusi e stato d'uso			€ -24.033,75
Valore complessivo intero			€ 72.101,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
ABITAZIONE AL P.INT E P.T.	Abitazione di tipo economico [A/3], Autorimessa [C/6] ed Ente Urbano	147,90	€ 72.101,25	€ 72.101,25

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%)

€ 10.815,19

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 61.200,00
(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:
06-10-2025 18:10:56

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Estratto del Piano Regolatore Generale Comunale e Normative
- 4 – Documentazione edilizia
- 5 – Comunicazione e convenzione GSE per impianto fotovoltaico
- 6 – Atto di compravendita del 31/01/2006 e risposta Agenzia Entrate
- 7 – Ispezioni ipotecarie del 07/10/2025
- 8 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 9 – Verbale operazioni peritali del 03/07/2025