Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **111/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2025 ore 10:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo

Esperto alla stima: Elisabetta Fagotto
Codice fiscale: FGTLBT69C53G914L
Partita IVA: 04437170279
Studio in: Via del Castello n.1 - Venezia Portogruaro
Telefono: 0421 242567
Email: architetto@elisabettafagotto.it
Pec: elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Boscarini n.53 - Fanna (PN) - 33092
Descrizione zona: Immobile ubicato lungo la via Boscarini a circa 2,00 Km dal centro urbano del Comune di Fanna (PN) in una zona a prevalente carattere agricolo. Tale zona, pur essendo abbastanza isolata, risulta comunque vicina a tutti i servizi che offre la cittadina.

Lotto: 1 - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo
Corpo: A - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted]
foglio 5, particella 1662, subalterno 2, indirizzo Via Boscarini n.47, piano T-1-2, comune Fanna (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 204,00 mq, rendita € 511,29 €,
foglio 5, particella 1662, subalterno 3, indirizzo Via Boscarini n.47, piano T, comune Fanna (PN), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie 38 mq, rendita € 54,43 €,
foglio 5, particella 1662, subalterno 4, indirizzo Via Boscarini n.47, piano T, comune Fanna (PN), categoria BCNC

2. Possesso

Bene: Via Boscarini n.53 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 1 - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo
Corpo: A - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Boscarini n.53 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 1 - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo
Corpo: A - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Boscarini n.53 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 1 - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo
Corpo: A - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Boscarini n.53 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 1 - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo

Corpo: A - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Boscarini n.53 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 1 - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo
Corpo: A - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Boscarini n.53 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 1 - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo
Corpo: A - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Boscarini n.53 - Fanna (PN) - 33092

Lotto: 1 - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo
Prezzo da libero: 83.000,00 €

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

Premessa

Con ordinanza del 13 Maggio 2025, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.111/2024, la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott.ssa Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 07 Novembre 2025.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La sottoscritta, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U., durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.
Il primo sopralluogo è avvenuto il giorno 26 Giugno 2025 ma, non è stato possibile accedere all'immobile.
Il 24 luglio 2025, come aveva nuovamente stabilito il sostituto Custode Giudiziario Avv. Giovanna Morsanutto, alle ore 10:00 ho effettuato il rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di e.i. ubicati nel Comune di Fanna (PN) anche alla presenza della moglie della parte esecutata, [redacted]
Alle ore 11:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, suddividendo i beni in UN LOTTO di vendita, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

Beni in **Fanna (PN)**
Via Boscarini n.53

Lotto: 1 - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo

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: A - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Boscarini n.53

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno
Note: Si precisa che con atto del 06-06-2014 a rogito del Notaio Aldo Guarino di Maniago, gli sposi [redacted] hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 CC destinato a far fronte ai bisogni della famiglia.

Doc_01

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
foglio 5, particella 1662, subalterno 2, indirizzo Via Boscarini n.47, piano T-1-2, comune Fanna (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 204,00 mq, rendita € 511,29 €
Derivante da: Atto di Compravendita a firma del Notaio Aldo Guarino stipulato in data 12-03-2014 con Rep.168286.
Confini: NORD: Corte (Mapp.384) SUD: Abitazione (Mapp.389) OVEST: Abitazione in aderenza (Mapp.385) EST: Terreno (Mapp.1730)
Note: Si evidenzia che il numero civico riportato in visura catastale risulta errato.
Infatti gli immobili oggetto di e.i. sono distinti al civico 53 di Via Boscarini.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione [redacted]
foglio 5, particella 1662, subalterno 3, indirizzo Via Boscarini n.47, piano T, comune Fanna (PN), categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie 38 mq, rendita € 54,43 €
Derivante da: Atto di Compravendita a firma del Notaio Aldo Guarino stipulato in data 12-03-2014 con Rep.168286.
Confini: NORD: Corte (Mapp.384) SUD: Abitazione (Mapp.389) OVEST: Abitazione in aderenza (Mapp.385) EST: Terreno (Mapp.1730)
Note: Si evidenzia che il numero civico riportato in visura catastale risulta errato.
Infatti gli immobili oggetto di e.i. sono distinti al civico 53 di Via Boscarini.

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
foglio 5, particella 1662, subalterno 4, indirizzo Via Boscarini n.47, piano T, comune Fanna (PN), categoria BCNC
Derivante da: Atto di Compravendita a firma del Notaio Aldo Guarino stipulato in data 12-03-2014 con Rep.168286.
Confini: NORD: Corte (Mapp.384) SUD: Abitazione (Mapp.389) OVEST: Abitazione in aderenza (Mapp.385) EST: Terreno (Mapp.1730)
Note: Si evidenzia che il numero civico riportato in visura catastale risulta errato.
Infatti gli immobili oggetto di e.i. sono distinti al civico 53 di Via Boscarini.

Doc_02

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione Terrazzo, realizzazione di una chiusura delle scale impedendo l'accesso alla soffitta, diversa destinazione d'uso Autorimessa e realizzazione di w.c.
Regolarizzabili mediante: Docfa
Variazione Catastale con relativa pratica Docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità catastale**;
note: A fronte del sopralluogo effettuato, non si dichiara la conformità catastale. Le difformità rilevate fanno riferimento alla demolizione del Terrazzo nord, la costruzione di un precario solaio in corrispondenza della scala che collega il primo piano al sottotetto impedendone l'accesso, la diversa destinazione d'uso dell'Autorimessa che riporta la presenza di un angolo cottura e la realizzazione di un piccolo vano destinato a w.c. E' necessaria la variazione catastale degli immobili che conclude la pratica edilizia in sanatoria.
(Eventuale tipo mappale 1.200,00 per abbattimento superfettazione)
E' in corso la segnalazione presso il catasto di cambio di numero civico.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Immobile ubicato lungo la via Boscarini a circa 2,00 Km dal centro urbano del Comune di Fanna (PN) in una zona a prevalente carattere agricolo. Tale zona, pur essendo abbastanza isolata, risulta comunque vicina a tutti i servizi che offre la cittadina e vicina alle sponde del Torrente Colvera di Raut.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: mista - agricola/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Arba, Cavasso Nuovo, Frisanco, Maniago.
Attrazioni paesaggistiche: Rive del Torrente Colvera di Raut.
Attrazioni storiche: Santuario Madonna di Strada in Fanna e Chiesa di San Martino.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: A seguito di richiesta formale, è stato rilasciato dal Comune di Fanna (PN) in data 08-07-

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

2025, il Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza dov'è riportata la residenza dell'esecutato [redacted] all'interno degli immobili oggetto di e.i.

Doc_01

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria del, 30/05/2006, a favore di [redacted] contro , [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 30/05/2006 ai nn. 148111/25690; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/06/2006 ai nn. 10445/2948; Importo ipoteca: € 25.000; Importo capitale: € 50.000.
- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Costituzione di Fondo Patrimoniale; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 06/06/2014 ai nn. 168564/34280; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/06/2014 ai nn. 6974/5286; La limitazione sopra riportata risulta a favore della parte esecutata [redacted] a carico della [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sui cespiti censiti al Catasto del Comune di Fanna (PN) al Foglio 12 Mappale 40 Sub.9-10 e Foglio 5 Mappale 1662 Sub.2-3-4 di cui alla procedura esecutiva.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE attiva a favore d[redacted] ontro [redacted] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Agenzia delle Entrate-riscossione in data 22/09/2017 ai nn. 988/9117; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/09/2017 ai nn. 12607/2344; Importo ipoteca: € 1.103.044,46; Importo capitale: € 551.522,23.
- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Domanda Giudiziale; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/05/2018 ai nn. 3259; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/06/2018 ai nn. 9898/7336; Tale limitazione risulta essere a favore del Sig. [redacted] e a carico della parte esecutata [redacted] sui cespiti censiti al Catasto del Comune di Fanna (PN) al Foglio 5 Mappale 1662 Sub.2-3-4 di cui alla procedura esecutiva.
- **Altra limitazione:**
Descrizione onere: Domanda Giudiziale; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/06/2019 ai nn. 1031; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/08/2019 ai nn. 12498/9035; Tale limitazione risulta essere a favore dell'[redacted] e a carico della [redacted] e della parte esecutata [redacted] sui cespiti censiti al Catasto del Comune di Fanna (PN) al Foglio 123 Mappale 40 Sub.9-10 e Foglio 5 Mappale 1662 Sub.2-3-4 di cui alla procedura esecutiva.
- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Verbale di pignoramento imombili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/07/2024 ai nn. 1660 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/07/2024 ai nn. 11177/8523.

Doc_03

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: /
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
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 abitazione indipend-

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

ente
Millesimi di proprietà: Trattasi di abitazione indipendente
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Gli immobili oggetto di e.i. non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto non risulta possibile raggiungere la zona notte dislocata al primo piano. Il tutto potrebbe essere adattato attraverso l'installazione di un servoscala di collegamento al primo piano e all'adattabilità del bagno al piano terra.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Trattasi di abitazione indipendente
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: /
Note Indice di prestazione energetica: Ai fini di un'ipotetica vendita è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per un costo di circa € 350,00. Si fa presente che la caldaia non è funzionante.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /
Avvertenze ulteriori: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario ante ventennio** al **05/04/1997**. In forza di Costituzione.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietari ante ventennio** al **20/01/2000**.
In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, in data 19/02/1998, ai nn. 98.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **11/12/2000.** In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **04/07/2002**.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 11/12/2000, ai nn. 110363; trascritto a Pordenone, in data 09/01/2001, ai nn. 393/289.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/07/2002 al 12/03/2014. In forza di Atto di Permuta - a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 04/07/2002, ai nn. 123910; trascritto a Pordenone, in data 22/07/2002, ai nn. 12460/8944.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 12/03/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guarino Aldo, in data 12/03/2014, ai nn. 168286/34154.

Doc_03

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 350 e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione ad eseguire Attività Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso ricovero attrezzi e deposito prodotti agricoli
Oggetto: Ristrutturazione
Rilascio in data 26/11/1977 al n. di prot. 2017
Abitabilità/agibilità in data 05/06/1979 al n. di prot.

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

Numero pratica: 509
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante in corso d'opera
Per lavori: Variante di concessione edilizia n.350 rilasciata il 28-12-1977
Oggetto: variante
Rilascio in data 19/05/1979 al n. di prot. 1545
Abitabilità/agibilità in data 05/06/1979 al n. di prot.

Numero pratica: 350-509
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Agibilità/Abitabilità
Oggetto: Ristrutturazione
Abitabilità/agibilità in data 05/06/1979 al n. di prot.
NOTE: La presente Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità fa riferimento alle pratiche edilizia sopra riportate per ristrutturazione di un fabbricato ad uso ricovero attrezzi e deposito prodotti agricoli.

Numero pratica: 25/2004
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Costruzione di una recinzione in calcestruzzo
Oggetto: Sanatoria di opere eseguite
Rilascio in data 18/10/2004 al n. di prot. 2328

Numero pratica: 26/2004
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Opere di completamento di edificio ad uso residenziale
Oggetto: Completamento Opere Edilizie
Rilascio in data 18/10/2004 al n. di prot. 2329

Doc_04

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche prospettiche, forometriche e interne.
Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Modifiche prospettiche, forometriche e interne.
Pratica Edilizia SCIA in Sanatoria: € 3.000,00
Sanzione Amministrativa dovuta in fase di Sanatoria: € 516,00
Oneri di Costruzione: € 1.265,45
Oneri Totali: **€ 4.781,45**
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Demolizione Fabbricato Accessorio uso Pollaio e Deposito
Regolarizzabili mediante: Demolizione Fabbricato
Demolizione fabbricato: € 4.000,00
Oneri Totali: € 4.000,00
Note: Si allega lettera esplicativa a firma del Responsabile Area Tecnica del Comune di Fanna (PN) con evidenza dell'iter da seguire per la regolarizzazione degli immobili.

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

Per quanto sopra **NON si dichiara la conformità** edilizia;
note: A seguito del confronto effettuato tra lo stato autorizzato e quello in cui si trova l'immobile, non si dichiara la conformità edilizia degli immobili.
Le opere edilizie in difformità fanno maggiormente riferimento a modifiche interne, prospettiche e forometriche esterne con mutamento di destinazione d'uso. Nella fattispecie, si rileva la diversa dimensione di alcune forometrie esterne, la realizzazione di un ripostiglio/sottoscala in luogo dell'ingresso al piano terra, la realizzazione di un disimpegno al primo piano, la demolizione del terrazzo lungo il lato nord dell'abitazione, la realizzazione di un precario solaio in luogo del vano scala di collegamento con il secondo piano, la realizzazione di un piccolo w.c. in luogo dell'Autorimessa che è di fatto utilizzata come taverna con angolo cottura annesso. Ai fini di un'ipotetica vendita, è necessaria la regolarizzazione delle opere edilizie eseguite in difformità rispetto ai precedenti titoli edilizi.
Resta inoltre da abbattere il deposito costruito in giardino.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera consiliare n. 28 dell'11 ottobre 2024
Zona omogenea:	Zona Omogenea A2 - di interesse storico-ambientale e Zona Omogenea E4.1 - agricolo-paesaggistica relazionata agli abitati
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 15 e 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Fanna (PN)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: A fronte dell''accesso agli atti effettuato e della visione della documentazione urbanistica si dichiara la conformità urbanistica.

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo**

Abitazione dislocata su tre piani fuori terra raggiungibile da una diramazione privata di via Boscarini, quale strada comunale che collega la Strada Regionale 464 alla Strada Provinciale 39 e che dista circa 2,00 Km dal centro storico del Comune di Fanna (PN).
L'immobile risulta ubicato in una zona residenziale a ridosso dell'area agricola comunale che, pur essendo abbastanza isolata risulta comunque vicina a tutti i principali servizi offerti dal comune.
L'Abitazione è completa di autorimessa, fabbricato accessorio in corpo staccato e di Corte Scoperta Esclusiva recintata su tutti i lati.
Gli accessi carraio e pedonale avvengono dal lato nord attraverso gli appositi cancelli a battente direttamente collegati alla strada privata che arriva dalla via pubblica Boscarini.
L'abitazione è così composta: ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno (con portico di protezione) e bagno al piano terra.
Attraverso la scala di collegamento interna, è possibile raggiungere il primo piano dov'è presente la zona notte dell'abitazione rappresentata da due camere, disimpegno (con terrazzo di sfogo) e bagno.
La scala di collegamento al piano secondo risulta impraticabile in quanto chiusa attraverso la realizzazione di un posticcio solaio che impedisce l'accesso al secondo piano dell'abitazione.
L'autorimessa, raggiungibile autonomamente dall'esterno, risulta inglobata all'interno dell'involucro edilizio lungo il lato est e risulta sistemata a taverna con angolo cottura e un piccolo w.c.
Attraverso lo scoperto esclusivo dell'abitazione è possibile raggiungere il fabbricato accessorio in corpo staccato ad uso deposito/pollaio.
Tale fabbricato, da demolire, si presenta in precarie condizioni statiche e completamente privo di finiture.
Dell'immobile principale le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in legno, con vetro camera, persiane in plastica, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze, gli impianti sono sottotraccia e in sufficiente stato di conservazione.
L'impianto termico non è funzionante e una stufa a pallet è presente al piano terra.
L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in sufficiente stato di conservazione e manutentivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted]
Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

E' posto al piano: T-1-2
L'edificio è stato costruito nel: 1979
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 53; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 P.T. - 2,45 1°P. (Abitazione) - 2,35 (Autorimessa)
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: A seguito del sopralluogo effettuato, si denota un discreto stato conservativo e statico degli immobili.

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione (Zona Giorno P.T.)	sup lorda di pavimento	1,00	56,90	€ 500,00
Abitazione (Zona Notte 1°P.)	sup lorda di pavimento	1,00	97,50	€ 500,00
Abitazione (Soffitta NON ACCESSIBILE 2°P.)	sup lorda di pavimento	0,30	29,25	€ 500,00
Portico (P.T.)	sup lorda di pavimento	0,30	2,90	€ 500,00
Terrazzo (1°P.)	sup lorda di pavimento	0,20	1,93	€ 500,00
Corte Scoperta Esclusiva (Mapp.1662)	sup lorda di pavimento	0,05	17,71	€ 500,00
Autorimessa (P.T.)	sup lorda di pavimento	0,60	23,91	€ 500,00
			230,09	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PEDEMONTANA CON FRAZIONI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00 €

Valore di mercato max (€/mq): 650,00 €

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:
a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:
Catasto di Fanna (PN);
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);
Uffici del registro di Pordenone (PN);
Ufficio tecnico di Fanna (PN);
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della zona;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Abitazioni di tipo economico di tipo NORMALE:. 450,00 - €/mq. 650,00.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

8.2 Valutazione corpi:

A - Abitazione completa di autorimessa e scoperto esclusivo. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.990,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione (Zona Giorno P.T.)	56,90	€ 500,00	€ 28.450,00
Abitazione (Zona Notte 1°P.)	97,50	€ 500,00	€ 48.750,00
Abitazione (Soffitta NON ACCESSIBILE 2°P.)	29,25	€ 500,00	€ 14.625,00
Portico (P.T.)	2,90	€ 500,00	€ 1.450,00
Terrazzo (1°P.)	1,93	€ 500,00	€ 965,00
Corte Scoperta Esclusiva (Mapp.1662)	17,71	€ 500,00	€ 8.855,00
Autorimessa (P.T.)	23,91	€ 500,00	€ 11.955,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 115.050,00
Valore Finale	**€ 115.050,00**
Valore corpo	€ 115.050,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 115.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.050,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero me-*	*Valore diritto e*

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7

			dio ponderale	*quota*
A - Abitazione completa di auto-rimessa e scoperto esclusivo	Abitazione di tipo civile [A2]	230,09	€ 115.050,00	€ 115.050,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 23.010,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
Spese per abbattimento immobile:	€ 5.281,45
8.4 Prezzo base d'asta del lotto:	€ 4.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.758,55
VALORE IMMOBILE ARROTONDATO	**€ 83.000,00**

Note finali dell'esperto:
Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elisa Tesco per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Allegati:
111_2025_01_DOCUMENTI ESECUTATI
111_2025_02_DOCUMENTI CATASTALI
111_2025_03_DOCUMENTI IPOTECARI
111_2025_04_DOCUMENTI EDILIZIO URBANISTICI
111_2025_05_FOTO IMMOBILI

Data generazione:
17-09-2025 12:09:20

L'Esperto alla stima
Elisabetta Fagotto

Firmato Da: FAGOTTO ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5276b46798e0bf3f7517b6857beb4ad7