



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]



N° Gen. Rep. **28/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-11-2025 ore 11:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: perito edile Carlo Zoldan

Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N

Partita IVA: 01712170933

Studio in: Via del Carmine 23 – 33085 Maniago

Telefono: 0427730237

Fax: 0427730237

Email: gi-zeta@libero.it

Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it



1. Dati Catastali

Bene: Via Ropata snc – fraz. Poffabro - Frisanco (PN) - 33080
Descrizione zona: montana

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: 1) [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

2) [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED],
foglio 25, particella 1025, subalterno 2, indirizzo Via Ropata snc, piano 1,
comune FRISANCO, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale 74 mq
Totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 123,95

2. Possesso

Bene: Via Ropata snc - Poffabro - Frisanco (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ropata snc - Poffabro - Frisanco (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ropata snc - Poffabro - Frisanco (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Ropata snc - Poffabro - Frisanco (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Ropata snc - Poffabro - Frisanco (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ropata snc - Poffabro - Frisanco (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Ropata snc – fraz. Poffabro - Frisanco (PN) - 33080

Lotto: 001

Prezzo del lotto (ARROTONDATO): € 29.500,00

Beni in Frisanco (PN)
Località/Frazione Poffabro
Via Ropata snc

Lotto: 001

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 - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE.

Abitazione di tipo popolare [A4], sito in frazione Poffabro, Via Ropata snc

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1) [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

2) [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 25, particella 1025, subalterno 2, indirizzo Via Ropata snc, piano 1, comune FRISANCO, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie Totale 74 mq, Totale escluse aree scoperte 74 mq, rendita € 123,95

Derivante da: Atto notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN) del 07.09.2001 Rep. 116.654

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

il perimetro dell'immobile dell'elaborato tecnico e dell'estratto di mappa non corrisponde al perimetro della planimetria catastale.-

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

variazione catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note: vedi documentazione catastale allegato 2

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: La planimetria catastale relativa all'immobile in oggetto comprende anche un vano tra la cucina l'atrio e la camera che risulta privo di accesso (vedi planimetria catastale allegato 2 e rilievo allegato 8).-

Note generali:

DATI DERIVATI DA:

- COSTITUZIONE del 20.06.1995 in atti dal 07.07.1995 (n. 842/B.1/1995)
- VARIAZIONE del 20.06.1995 in atti dal 23.09.1997 PROG. FIN. ART. 15/96-CLS-NOT. n. 2286/97 (n. 842/B.2/1995)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03.10.2013 Pratica n. PN011345 in atti dal 03.10.2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18512.1/20013)
- Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di immobile inserito in un fabbricato ad uso residenziale ubicato nella località Poffabro in comune di Frisanco (PN), al limite nord dell'abitato, in frangia alla pubblica Via Ropata.-

Caratteristiche zona: Montana

Area urbanistica: residenziale a traffico inesistente con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: Maniago

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Atto noatio Aldo GUARINO di MANIAGO (PN) in data 07/09/2001 ai nn. 116655; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 12/04/2022 ai nn. 5162/854; Importo ipoteca: € 118.785,08; Importo capitale: € 59.392,54.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 31/01/2025 ai nn. 226 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 21/02/2025 ai nn. 2604/1976.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà: All'unità immobiliare in oggetto compete la relativa quota millesimale delle parti comuni del fabbricato distinte con il sub 8 e sub 9 dell'elaborato planimetrico (vedi documentazione catastale allegato 2) come stabilite dall'art. 1117 del C.C..-

I rapporti tra la gestione amministrativa del fabbricato e i condomini, e fra gli stessi, sono disciplinati dall'art. 1117 e seguenti del C.C..-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G (vedi allegato 6)

Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta dal Geometra [REDAZIONE], tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto previa redazione del libretto d'impianto redatto dalla ditta termoidraulica [REDAZIONE]

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: No

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
[REDAZIONE]

proprietari ante ventennio ad oggi.

In forza di atto di compravendita - a rogito di atto notaio Aldo GUARINO di MANIAGO (PN), in data 07/09/2001, Repertorio n. 116.654, Raccolta n. 18.374; registrato a MANIAGO in data 24/09/2001, ai nn. 929/IV; trascritto a Pordenone, in data 20/09/2001, ai nn. 13846/9817.

Note: vedi allegato 5

Titolare/Proprietario:

- [REDAZIONE] dal 28/01/1991 al 07/09/2001.

In forza di atti di compravendita - a rogito di Notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN), in data 28/01/1991 rep. n. 44.498; in data 22/04/1991 rep. n. 46.152, in data 21/08/1991 rep. n. 48.363, registrato a MANIAGO, in data 15/09/1991, ai n. 256 vol. 2V.

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

Abitazione di tipo popolare [A4]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia:

In data 25.06.2025 inoltravo al comune di Frisanco (PN) richiesta di accesso agli atti e rilascio copie, per verificare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione.-

Dopo varie verifiche da parte dell'ufficio competente, il responsabile mi rilasciava una dichiarazione in cui si comunicava l'impossibilità di soddisfare la mia richiesta in quanto le pratiche relative all'immobile di che trattasi citate nella richiesta non risultavano rilasciate (vedi allegato 4.2).-

Conseguentemente in assenza di una verifica concreta delle pratiche relative. non posso

dichiarare alcunchè a riguardo della conformità edilizia.-

Specifico che da quanto riscontrabile nell'atto di compravendita (allegato 5) il fabbricato risulta edificato in data antecedente il 17 agosto 1942 e successivamente risultano emessi dal comune di Frisanco (PN) i seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 86 e 87 del 14.12.1981;
- Concessione Edilizia n. 11/95 del 28.03.1995.-

In data 27.08.2025 inoltravo al Sindaco del comune di Frisanco (PN) richiesta di rilascio del certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori, alla quale il Responsabile del Servizio mi comunicava di non ritenere sussistere gli estremi per l'emissione del certificato richiesto (vedi allegato 4.3).-

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B0 - zone di antico impianto con leggero stato di trasformazione
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 4.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi allegato 4.1
Rapporto di copertura:	vedi allegato 4.1
Altezza massima ammessa:	vedi allegato 4.1
Volume massimo ammesso:	vedi allegato 4.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE**

(vedi planimetria catastale allegato 2, documentazione fotografica allegato 3 e rilievo allegato 8)
 Lunità immobiliare oggetto della presente relazione fa parte di un fabbricato ad uso residenziale disposto su quattro piani fuori terra (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1-2-3), ubicato al limite nord-est dell'abitato della località Poffabro in comune di Frisanco (PN), insistente su un lotto di superficie pari a 203 metri quadri catastali (vedi documentazione catastale allegato 2).-
 Considerato il periodo di costruzione e seguente ristrutturazione (inizio anni novanta del secolo scorso), da

quanto visibile in loco, strutturalmente l'edificio dovrebbe essere composto da murature portanti in pietra o blocchi cementizi/laterizi, orizzontamenti di interpiano in struttura lignea o laterocemento e copertura a falde inclinate in legno con sovrastante manto in tegole.-

I muri esterni sono parte intonacati al civile e parte in sasso faccia vista (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1-2-3).-

Il fabbricato è accessibile dalla pubblica via Ropata, strada comunale ripida e pavimentata in calcestruzzo.-

Nel suo complesso l'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione.-

L'ingresso alla unità immobiliare in oggetto avviene tramite scala esterna e ballatoio ad uso comune (vedi documentazione catastale allegato 2 e fotografica allegato 3 foto 5-6-7).-

L'appartamento di che trattasi è ubicato al primo piano del fabbricato, con finiture interne di tipo economico risalenti all'epoca della ristrutturazione, con pavimenti in piastrelle di gres, rivestimento delle pareti del vano cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica smaltata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e ante di oscuro e le porte interne sono in legno tamburato.-

Il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari, completi in ogni loro parte.-

L'appartamento sopra descritto, da quanto dichiarato dalla proprietà disabitato da circa 12 anni, strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e lo stesso risulta in mediocre stato di manutenzione, bisognevole di manutenzione ad alcune parti della muratura interna e alla tinteggiatura (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 15-16-17).-

Funzionalmente l'appartamento è così predisposto (vedi planimetria catastale allegato 2, documentazione fotografica allegato 3 e tavola di rilievo allegato 8):

- atrio (foto 8)
- cucina (foto 9)
- corridoio (foto 10)
- ripostiglio (foto 11)
- bagno (foto 12)
- camera (foto 13)
- ballatoio (foto 14).-

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è probabilmente risalente all'epoca della ristrutturazione del fabbricato (1995) privo di dichiarazione di conformità.-

L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo alimentato a gas gpl da bombolone interrato (posizionato sul mappale 1), con caldaia ubicata nel bagno (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 12) e distribuzione a flusso d'acqua calda con termosifoni, privo di dichiarazione di conformità.-

Si precisa che alla data del sopralluogo tutte le utenze e gli impianti tecnologici erano disattivati.-

All'unità immobiliare in oggetto compete la relativa quota millesimale delle parti comuni del fabbricato distinte con il sub 8 e sub 9 dell'elaborato planimetrico (vedi documentazione catastale allegato 2) come stabilite dall'art. 1117 del C.C..-

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **88,50**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1981 - 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie è stata calcolata dalle misure di rilievo (vedi allegato 8)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	76,00	€ 450,00
ballatoio	sup lorda di pavimento	0,50	6,25	€ 450,00

82,25

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Ufficio tecnico di Frisanco (PN) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I..

8.2 Valutazione corpi:

A - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.012,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	76,00	€ 450,00	€ 34.200,00
ballatoio	6,25	€ 450,00	€ 2.812,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 37.012,50
Valore Finale			€ 37.012,50
Valore corpo			€ 37.012,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 37.012,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 37.012,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE	Abitazione di tipo popolare [A4]	82,25	€ 37.012,50	€ 37.012,50

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%)

€ 5.551,88

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 29.460,62

Prezzo del lotto (ARROTONDATO): € 29.500,00

Data generazione:
10-10-2025

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan