



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **47/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

INTEGRAZIONE

Lotto 001

**Appartamento ad uso abitazione,
due box autorimessa e pertinenza
scoperta**



Esperto alla stima: perito edile Carlo Zoldan
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA: 01712170933
Studio in: Via del Carmine 23 – 33085 Maniago (PN)
Telefono: 0427730237
Fax: 0427730237
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it



PREMESSA

In data 19.03.2026 il G.E. Dott. Antonio ALBENZIO mi inoltrava la richiesta di integrare la relazione consegnata in data 10.02.2025, al fine di chiarire l'esistenza o meno di un diritto di abitazione sull'immobile oggetto di causa nonché l'eventuale incidenza sul prezzo di vendita del bene.-

Relativamente alla perizia riguardante la E.I. 47/2024, da me redatta in data 10.02.2025, si evidenzia che in seguito a Sentenza del Tribunale di Pordenone n. 686/2022 del 23.12.2022 Rep. 1605/2022, la parte eseguita [REDACTED] è divenuta proprietaria per l'intero dell'immobile riguardante la citata E.I., e conseguentemente il diritto di abitazione cessa di gravare sull'immobile in oggetto.-

Per quanto sopra esposto si provvede alle modifiche opportune (evidenziate in grassetto e colore rosso)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Reghena n. 12 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: residenziale

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, DUE BOX AUTORIMESSA E PERTINENZA SCOPERTA

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 19, particella 230, subalterno 5, indirizzo Via Reghena n. 12, interno 1, piano T, comune PORDENONE, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,0 vani, superficie Totale 186 mq, Totale escluse aree scoperte 182 mq, rendita € 1.138,79;

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 19, particella 230, subalterno 11, indirizzo Via Reghena n. 12, piano T, comune PORDENONE, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 49,17

2. Possesso

Bene: Via Reghena n. 12 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, DUE BOX AUTORIMESSA E PERTINENZA SCOPERTA

Possesso: Occupato da provv. assegn. casa al coniuge.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Reghena n. 12 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, DUE BOX AUTORIMESSA E PERTINENZA SCOPERTA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Reghena n. 12 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, DUE BOX AUTORIMESSA E PERTINENZA SCOPERTA

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Reghena n. 12 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, DUE BOX AUTORIMESSA E PERTINENZA
SCOPERTA

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Reghena n. 12 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, DUE BOX AUTORIMESSA E PERTINENZA
SCOPERTA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Reghena n. 12 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: A - APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, DUE BOX AUTORIMESSA E PERTINENZA
SCOPERTA

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Reghena n. 12 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Prezzo del lotto: € 185.850,00

Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Pordenone (PN), il nominato custode giudiziario Avv. Laura SBRIZZI fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 02.12.2024 alle ore 14,00 presso gli stessi siti in comune di Pordenone (PN) Via Reghena n.12.-

_____ -

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si è prevista la formazione di un unico lotto.-



Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Via Reghena n. 12



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 ABITAZIONE, DUE BOX
AUTORIMESSA E PERTINENZA SCOPERTA.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Reghena n. 12



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile [REDACTED] (vedi allegato 8)

Eventuali comproprietari:

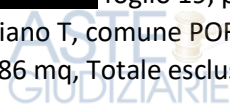
Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] foglio 19, particella 230, subalterno 5, indirizzo Via Reghena n. 12, interno 1, piano T, comune PORDENONE, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,0 vani, superficie Totale 186 mq, Totale escluse aree scoperte 182 mq, rendita € 1.138,79

Derivante da: Atto dell'Autorità Giudiziaria Tribunale di Pordenone del 15.12.2022 Repertorio 1605 (vedi allegato 5)



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], foglio 19, particella 230, subalterno 11, indirizzo Via Reghena n. 12, piano T, comune PORDENONE, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 49,17

Derivante da: Atto dell'Autorità Giudiziaria Tribunale di Pordenone del 15.12.2022 Repertorio 1605 (vedi allegato 5)



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: le schede catastali rilasciate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone (vedi planimetrie catastali allegato 2) risultano difformi da quanto rilevato in loco in quanto risulta allibrata una tettoia aperta mentre alla data del sopralluogo risultava esserci in loco un box ad uso autorimessa (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 8)



Regolarizzabili mediante: variazione catastale
 Descrizione delle opere da sanare: box garage
 variazione catastale : € 2.000,00
 Oneri Totali: **€ 2.000,00**
 Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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 e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA DI DIVISIONE ; A rogito di tribunale di pordenone in data 15/12/2022 ai nn. 1605; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2023 ai nn. 3107/396; Importo ipoteca: € 43.188,83.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA DI DIVISIONE ; A rogito di tribunale di pordenone in data 15/12/2022 ai nn. 1605; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2023 ai nn. 3107/397; Importo ipoteca: € 24.852,67.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: SENTENZA DI DIVISIONE ; A rogito di tribunale di pordenone in data 15/12/2022 ai nn. 1605; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/03/2023 ai nn. 3107/398; Importo ipoteca: € 21.852,67.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di tribunale di pordenone in data 22.01.2023 ai nn. 198/2023; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/03/2023 ai nn. 3181/412; Importo ipoteca: € 54.650,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] e [REDACTED], contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 05/03/2024 ai nn. 430, iscritto/trascritto a PORDENONE in data 25/03/2024 ai nn. 4169/3233.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, DUE BOX
 AUTORIMESSA E PERTINENZA SCOPERTA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

La parte esecutata ha comunicato che non ci sono spese condominiali in quanto l'appartamento di che trattasi risulta completamente autonomo.-

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Con atto di divisione del notaio Giorgio PERTEGATO in data 06.10.1999 repertorio n. 93.044, trascritto a Pordenone il 18.10.1999 ai numeri 14996/10732, venivano costituite a carico dell'unità immobiliare distinta con il subalterno 5, servitù di gronda, veduta e stillicidio a favore dell'unità distinta con il subalterno 3.-

Attestazione Prestazione Energetica: Presente**Indice di prestazione energetica:** C (vedi allegato 6)

Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione è stata redatta dal Geometra DE GIUSTI Luca, tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 6)-

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al **11/01/2017**. In forza di atto di divisione a rogito di atto notaio Giorgio PERTEGATO, in data 06/10/1999, ai nn. 93.044; trascritto a Pordenone, in data 18/10/1999, ai nn. 14995/10731.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 3/9, [REDACTED] per 2/9, [REDACTED] per 2/9, [REDACTED] per 2/9 dal **11/01/2017 al 15/12/2022**. In forza di denuncia di successione n. 382 Vol. 9990 in data 11/05/2018, trascritto a Pordenone, in data 11/05/2018, ai nn. 7144/5376.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI;

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal **15/12/2022 ad oggi (attuale proprietario)**. In forza di atto di divisione a rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE, in data 15/12/2022, ai nn. 1605; trascritto a Pordenone, in data 02/03/2023, ai nn. 3106/2454.
Note: Vedi allegato 5

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14512

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Note tipo pratica: vedi allegato 4.1

Per lavori: costruzione fabbricato ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/09/1964 al n. di prot. 14512

Abitabilità/agibilità in data 05/02/1965 al n. di prot. 43056/64 (vedi allegato 4.2)

Numero pratica: 6949/IV

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILI

Note tipo pratica: vedi allegato 4.3

Per lavori: modifica ingresso edificio bifamiliare

Oggetto: modifiche

Rilascio in data 29/06/1981

Numero pratica: 1459

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Note tipo pratica: vedi allegato 4.4

Per lavori: costruzione di accessorio ad abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/03/2007 al n. di prot. 0019722/P

7.1

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Alla data del sopralluogo risulta presente un box ad uso autorimessa (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 8) al posto di una tettoia aperta così come descritta nelle tavole di progetto allegate alla concessione in sanatoria (vedi allegato 7).-

Regolarizzabili mediante: da verificare previa debita istruttoria dell'ufficio Tecnico Comunale

Descrizione delle opere da sanare: box ad uso autorimessa

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

note: In data 23.01.2025 l'ufficio competente del comune di Pordenone (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 4.5).-

7.2

Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
Zona omogenea:	B2 - Residenziali a media intensità
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 4.0
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 mc/mq
Altezza massima ammessa:	12,00 m
Altro:	VEDI ALLEGATO 4.0
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	vedi allegato 4.0

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, DUE BOX AUTORIMESSA E PERTINENZA SCOPERTA

(vedi planimetrie catastali allegato 2 e documentazione fotografica allegato 3)

Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione con annessi due box autorimessa e ampia pertinenza scoperta ad uso esclusivo facente parte di un fabbricato composto tre unità abitative con relativi accessori, insistente su un lotto di pertinenza pari a 1.630 metri quadri catastali, disposto su due piani fuori terra, ubicato in zona semicentrale a ovest dell'abitato del capoluogo in comune di Pordenone (PN), in frangia alla strada denominata Via Reghena.

Il complesso, da quanto visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da murature portanti in conglomerato cementizio o in blocchi laterizi o cementizi, solai di interpiano in laterocemento e copertura a falde inclinate con manto in tegole laterizie.-

I muri esterni del fabbricato sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1, 2 e 3).-

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato al piano leggermente rialzato, con tre lati prospicienti ampia pertinenza a giardino ad uso esclusivo distinta con il sub 9 (vedi elaborato planimetrico allegato 2 e documentazione fotografica allegato 3 foto 4, 5 e 6) delimitata da muretto e ringhiera in calcestruzzo o rete metallica, con accesso pedonale e carraio dotati di cancello in metallo, vialetti e marciapiedi pavimentati in piastrelle.-

I serramenti esterni sono in pvc colorato con vetrocamera e persiane avvolgibili, mentre le porte interne sono in legno; i servizi igienici sono dotati di sanitari e di tutti gli accessori necessari e sono completi in ogni loro parte.-

Le finiture interne sono di buona fattura, con pavimenti in lastre di marmo, piastrelle in ceramica o parquet in legno a quadrotti, rivestimento delle pareti del vano cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica decorata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati o rivestiti con carta da parati.-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi planimetria catastale allegato 2 e documentazione fotografica allegato 3 foto dal 9 al 23): ingresso, ripostiglio, cantina, lavanderia, disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, tre camere, w.c. e due terrazze .-

Gli impianti tecnologici sottotraccia (elettrico e termoidraulico) sono, per quanto visibile, in buone condizioni risalenti all'epoca di costruzione e agli atti non risulta certificazione di conformità.-

L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo alimentato a gas metano dalla rete pubblica, con caldaia ubicata nel vano c.t. (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 24) e distribuzione a flusso d'acqua calda con termosifoni in acciaio (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 25).-

L'unità immobiliare è dotata anche di impianto di raffrescamento HP elettrica aria-aria (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 25).-

L'unità immobiliare sopra descritta strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa risulta in generale in buon stato di manutenzione, anche se bisognevole di manutenzione alle tinteggiature interne per la presenza di vecchie tracce di umidità e scrostature (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 7 e 8).-

L'unità immobiliare in oggetto è dotata di due box autorimessa prefabbricati ubicati all'angolo sud-ovest della pertinenza a giardino (vedi documentazione catastale allegato 2 e fotografica allegato 3 foto 7 e 8)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] (vedi allegato 5)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **230,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie commerciale omogeneizzata, con alcune misure campione in loco e dedotte dalle tavole di progetto e tavole catastali. -

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup commerciale omogeneizzata	1,00	200,00	€ 1.000,00
box autoorimwssa	sup lorda	1,00	30,00	€ 700,00
			230,00	

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, l'ubicazione, 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;

Ufficio tecnico di PORDENONE.

8.2 Valutazione corpi:

A - APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, DUE BOX AUTORIMESSA E PERTINENZA SCOPERTA**Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 221.000,00.

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, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	200,00	€ 1.000,00	€ 200.000,00

box autoorimwssa	30,00	€ 700,00	€ 21.000,00
------------------	-------	----------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 221.000,00

Valore corpo € 221.000,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 221.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 221.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE, DUE BOX AUTO-RIMESSA E PERTINENZA SCOPERTA	Abitazione di tipo civile [A2]	230,00	€ 221.000,00	€ 221.000,00

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%)

€ 33.150,00

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:

€ 185.850,00

Data:
25.03.2026

L'Esperto alla stima
perito edile Carlo Zoldan