



---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **49/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-03-2023 ore 14:30

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** P.E. Graziano Santin  
**Codice fiscale:** SNTGZN59M20E889U  
**Partita IVA:** 00270440936  
**Studio in:** Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago  
**Telefono:** 0427842253  
**Fax:**  
**Email:** santin.graziano@libero.it  
**Pec:** graziano.santin@pec.eppi.it





**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Dogana n.18 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione con cantina

**Misure Penali:** Nessuna a conoscenza dello scrivente

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Dogana n.18 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione con cantina

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Dogana n.18 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo base d'asta:** € 124.120,00



## Premessa



Il sottoscritto Santin Graziano, libero professionista con studio in Maniago (PN) Viale della Vittoria n.9/c, iscritto al Collegio dei Periti Industriali della provincia di Pordenone al n.171, è stato nominato Perito Estimatore nella presente Esecuzione immobiliare in data 03.08.2022 (All.1) dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni. In data 27 Settembre 2022 il sottoscritto CTU assieme al sostituto custode e all'avv.Laura Fagotto, curatore dell'eredità giacente, ha effettuato l'accesso e sopralluogo all'immobile (Verbale All.2 e 3), ha eseguito i rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico (All.17), accertamenti, verifiche e fotografie all'unità immobiliare che così sommariamente si identifica: appartamento con cantina in edificio condominiale, e quindi si è proceduto alla formazione di un unico lotto.



ASTE  
GIUDIZIARIE®Beni in **Pordenone (PN)**

Località/Frazione

Via Dogana n.18

ASTE  
GIUDIZIARIE®**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

ASTE  
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Abitazione con cantina.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dogana n.18**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: L'esecutata [REDACTED] è deceduta in data 13.06.2018 e ad oggi non è stata ancora presentata la relativa denuncia di successione alla competente Agenzia delle Entrate di Pordenone.

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Identificato al catasto Fabbricati:** (Estratto di Mappa All.4, Visura catastale All.6)Intestazione: [REDACTED]**Foglio 27, particella 543, subalterno 14**, scheda catastale T126927 (All.8), indirizzo Via Dogana n.18, interno 9, piano S1-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie mq.132, escluse aree scoperta mq.130, rendita € 759,19Derivante da: Atto di compravendita del 21/06/1991 Pubblico ufficiale Notaio Severino Pirozzi, sede Pordenone (PN) Repertorio n. 41.104 racc.11786 (All.20) -Voltura n.3890.1/1991 in atti dal 03/04/1992Millesimi di proprietà di parti comuni: 883/10000Confini: Nord e Ovest distacchi condominiali; Sud distacchi condominiali e vano comune; Est distacchi condominiali e vano scaleASTE  
GIUDIZIARIE®Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità

L'intestazione Catastale non risulta corretta nel nominativo: l'esecutata [REDACTED] è deceduta in data 13.06.2018 e ad oggi non è stata ancora presentata la relativa denuncia di successione alla competente Agenzia delle Entrate di Pordenone.

La planimetria catastale (All.8) non rappresenta lo stato di fatto e di progetto, in quanto la nicchia a nord della cucina verso il disimpegno ha di fatto dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

In visura l'immobile è identificato al piano S1-3, mentre in realtà è T-3 (non esiste il piano scantinato)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle intestazioni e quote catastali mediante presentazione della denuncia di successione di [REDACTED] e conseguente voltura catastale; pratica catastale Docfa di Variazione.

Stesura della Denuncia di successione e Volture : € 1.500,00

Docfa di variazione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.500,00

Note: Resta esclusa l'imposta di successione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Il lotto comprende un appartamento di civile abitazione sito al terzo piano con deposito pertinenziale al piano terra, del Condominio "Alle Grazie" sito in Via della Dogana n.18, zona Sud di Pordenone. L'intero fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra, comprende esercizi commerciali ed accessori privati (cantine, autorimesse) al piano terra, abitazioni ai piani dal 1° al 4°.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** Non specificato

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 26/09/2009 ai nn. 276967/18123; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/10/2009 ai nn. 14125/2690; Importo ipoteca: € 586.000,00; Importo capitale: € 65.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone in data 13/01/2012 ai nn. 629; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/05/2012 ai nn. 6017/816; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 26.271,90.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Tribunale di Pordenone in data 16/03/2022 ai nn. 613 iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/03/2022 ai nn. 4398/3323.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con cantina



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 3.000,00.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Spese di progettazione fattibilità riqualificazione energetica: 942,73 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 12.685,76.

Fino al 31/08/2023 l'importo delle pendenze condominiali in capo all'esecutato di cui l'aggiudicatario dovrà rispondere ai sensi dell'art.63 comma 2 del c.c. è di € 3.629,64 (es.2021/2022 + es.2022/2023). I dati sono stati desunti dalla documentazione fornita su richiesta (All.19) dall'Amministratore del Condominio "ALLE GRAZIE".

**Millesimi di proprietà:** 65/10000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica depositato in data 28/10/2022 a firma del perito De Biasio Tommaso (All.18).

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

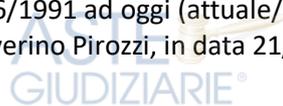
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] al 21/06/1991.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/06/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i).  
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Severino Pirozzi, in data 21/06/1991, ai nn. 41104/11786 (All.20).



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 26373

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato di civile abitazione in condominio

Rilascio in data 05/01/1963 al n. di prot. 26373 (All.9)

Numero pratica: 34443

Intestazione: Condominio

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante al Nulla Osta n.26373 del 05.01.1963

Rilascio in data 12/08/1964 al n. di prot. 34443 (All.10)

Abitabilità/agibilità in data 07/12/1964 al n. di prot. 20619/38471/64 (All.11)

Numero pratica: 310

Intestazione: Condominio "ALLE GRAZIE"

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie



Per lavori: Costruzione tetto di copertura a mansarda  
Rilascio in data 12/10/1970 (All.12)

Numero pratica: 82397/88  
Intestazione: Condominio "ALLE GRAZIE"  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Straordinaria manutenzione locale CT  
Rilascio in data 17/01/1990 (All.13)

Numero pratica: 40/510/91  
Intestazione: ████████████████████  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Chiusura terrazzino a veranda  
Rilascio in data 28/02/1992 (All.14)

Numero pratica: 96/00275  
Intestazione: Condominio "ALLE GRAZIE"  
Per lavori: Risanamento intonaci esterni delle facciate, tinteggiature delle stesse, verniciatura delle ringhiere  
Presentazione in data 20/03/1996 al n. di prot. 14585 (All.15)

Non sono state reperite, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Pordenone, le certificazioni di conformità degli impianti, né sono state fornite in sede di sopralluogo.

#### 7.1 **Conformità edilizia:**

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.  
Si dichiara la conformità edilizia

#### 7.2 **Conformità urbanistica**

##### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	21 e 22 Marzo 2016
Zona omogenea:	B1.5: Residenziale a moderata densità
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.16
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

##### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione con cantina**

Il lotto comprende un appartamento di civile abitazione sito al terzo piano con deposito pertinenziale sito al piano terra, del Condominio "Alle Grazie" sito in Via della Dogana n.18, zona Sud di Pordenone (foto da 1 a 4). L'intero fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra, comprende esercizi commerciali ed accessori privati (cantine, autorimesse) al piano terra, abitazioni ai piani dal 1° al 4°; è servito da ascensore.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale di circa mq.132,00 ed è composto da un ingresso/disimpegno, cucina con veranda, soggiorno con terrazza, tre camere da letto ed il bagno.

Della terrazza a nord, non si è trovata traccia di autorizzazione comunale e pertanto la si tiene non L'altezza interna utile è di mt.2,80 circa.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle anch'esse in legno; la pavimentazione è in marmo e graniglia di marmo, a quadrotti di parquet nelle camere; il rivestimento del bagno è in piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda avviene mediante caldaia alimentata a gas metano ubicata nel bagno.

Le condizioni generali dell'alloggio sono sufficienti.

La cantina posta al piano terra ha superficie di mq.7,00 circa, pavimento in battuto di cemento.

Per quanto riguarda gli impianti, non sono stati reperiti in Comune i certificati di conformità né sono stati reperiti in sede di sopralluogo.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1996

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int.19; ha un'altezza utile interna di circa m. mt.2,82

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	131,60	€ 1.100,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,20	1,60	€ 1.100,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,30	2,22	€ 1.100,00

135,42

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Pordenone; OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

**8.2 Valutazione corpi:****Abitazione con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.962,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	131,60	€ 1.100,00	€ 144.760,00
Terrazze	1,60	€ 1.100,00	€ 1.760,00
Cantina	2,22	€ 1.100,00	€ 2.442,00
Stima sintetica comparative parametrica del corpo			€ 148.962,00
Valore corpo			€ 148.962,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 148.962,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 148.962,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	135,42	€ 148.962,00	€ 148.962,00

**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% )

€ 22.344,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

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

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

€ 124.117,70

Arr. € 124.120,00

Allegati:

- 1) Decreto di nomina
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Recapiti telefonici
- 4) Estratto di Mappa
- 5) Visura catastale Terreni
- 6) Visura catastale Fabbricati
- 7) Elaborato planimetrico
- 8) Planimetria catastale --
- 9) Nulla Osta n.26373 del 05.01.1963
- 10) Variante n.34443 del 12.08.1964
- 11) Abitabilità del 07.12.1964
- 12) Nulla Osta n.310 del 12.10.1970
- 13) Autorizzazione Edilizia n.82397/88 del 17.01.1990
- 14) Autorizzazione Edilizia n.40/510/91 del 28.02.1992
- 15) CILA n.96/00275 del 20.03.1996
- 16) Estratto dal PRGC e NTdA
- 17) Elaborato di rilievo
- 18) Attestato di prestazione energetica
- 19) Dichiarazione dell'Amministratore
- 20) Atto di provenienza
- 21) Documentazione fotografica

Data generazione: 19/12/2022

L'Esperto alla stima  
**P.E. Graziano Santin**