



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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **78/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Esperto alla stima:** Ing. Antonino Nicita  
**Codice fiscale:** NCTNNN68E08C351R  
**Partita IVA:** 04345800876  
**Studio in:** Via Zara 45 - Pordenone  
**Telefono:** 0434540416  
**Fax:** 0434540416  
**Email:** ing.nicita@gmail.com  
**Pec:** antonino.nicita@ingpec.eu





## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Udine 23 - Pordenone (PN) - 33170

**Descrizione zona:** semi-centrale

**Lotto:** 001

**Corpo:** fabbricato residenziale con annessa autorimessa

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Foglio 28, particella 1411, subalterno 1, indirizzo via Udine n. 23, piano S1-T-1, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 112, rendita € 497.09,

Foglio 28, particella 1411, subalterno 2, indirizzo via Udine n. 23, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 24, rendita € 50.61

### 2. Possesso

**Bene:** via Udine 23 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** fabbricato residenziale con annessa autorimessa

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Udine 23 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** fabbricato residenziale con annessa autorimessa

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Udine 23 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** fabbricato residenziale con annessa autorimessa

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Udine 23 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** fabbricato residenziale con annessa autorimessa

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Udine 23 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** fabbricato residenziale con annessa autorimessa

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Udine 23 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** fabbricato residenziale con annessa autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Udine 23 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 103.000,00

## Premessa

### 1 - PREMESSA

Con provvedimento del 31 Gennaio 2025 la S.V. Ill.ma, nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 78/2024 del R.G. Es..

### 2 - IL GIURAMENTO ED IL TERMINE

Il giuramento è avvenuto il 5 febbraio 2025. L'Illustrissimo Giudice ha concesso al sottoscritto il termine del 18 maggio 2025, prorogato al 4 giugno 2025 a seguito di differimento dell'udienza, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

### 3 - LE OPERAZIONI PERITALI

#### • 1° SOPRALLUOGO

In data 30 aprile 2025 alle ore 17.30 (si confronti allegato n. 1 Verbali di sopralluogo) il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Pordenone, via Udine n. 23, per espletare il suddetto mandato. Si premette che il Custode ha acceduto forzatamente all'immobile in data 15 aprile 2025 e che a tale accesso lo scrivente, se pure la data era stata scelta di comune accordo, non ha potuto partecipare perché influenzato.

Lì, il C.T.U. ha accertato l'esatta ubicazione dell'immobile, le destinazioni d'uso, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura esegui un dettagliato rilievo dell'immobile e scatto molte foto.

Il C.T.U. chiuse le operazioni peritali alle ore 18.25.

#### • 2° SOPRALLUOGO

In data 2 giugno 2025 alle ore 17.15 (si confronti allegato n. 1 Verbali di sopralluogo) il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Pordenone, via Udine n. 23, per espletare il suddetto mandato.

Lì, il C.T.U. ha continuato la visione dei luoghi ed in particolare del garage. Il C.T.U. chiuse definitivamente le operazioni peritali alle ore 17.45.



ASTE  
GIUDIZIARIE®Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione  
via Udine 23ASTE  
GIUDIZIARIE®**Lotto: 001**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

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: fabbricato residenziale con annessa autorimessa.

ASTE  
GIUDIZIARIE®Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170, via Udine  
n. 23ASTE  
GIUDIZIARIE®**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: I dati non sono completi in quanto il Comune di Pordenone ha risposto che "con riferimento alla richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio relativo ai Sigg.ri [REDACTED], si comunica che i predetti sono cittadini stranieri coniugati all'estero e pertanto questo Ufficio non è in grado di produrre il documento richiesto."

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:

•

[REDACTED]

•

[REDACTED], foglio 28, particella 1411, subalterno 1, indirizzo via Udine n. 23, piano S1-T-1, comune Pordenone, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 112, rendita € 497.09

Derivante da: VARIAZIONE del 31/12/1991 in atti dal 10/02/1992 ATTRIBUZIONE SUB-UNITA' AFFERENTE (n. 6311.1/1991) Annotazioni: abitazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/03/2008 Pratica n. PN0054264 in atti dal 06/03/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1407.1/2008)

Confini: L'abitazione e la sua corte confinano, a nord ovest con la particella 339, a nord est con la particella 1412, a sud est con via Timavo e a sud ovest con via Udine.

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

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED], foglio 28, particella 1411, subalterno 2, indirizzo via Udine n. 23, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 20 mq, superficie 24, rendita € 50.61

Derivante da: VARIAZIONE del 31/12/1991 in atti dal 10/02/1992 ATTRIBUZIONE SUB-UNITA' AFFERENTE (n. 6311.1/1991) Annotazioni: garage

Confini: Il garage e la corte interna confinano, a nord ovest con la particella 339, a nord est con la particella 1412, a sud est con via Timavo.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è ubicato nella Comune di Pordenone. In una zona semi-centrale denominata Borgo Meduna, vicino al Consorzio di Pordenone per la Formazione Superiore, gli Studi Universitari e la Ricerca e vicino al centro e ai principali servizi. La zona è dotata sia di opere di urbanizzazione primarie che secondarie.

**Caratteristiche zona:** semi-centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cro di Aviano.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola primaria De Amicis.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Venezia, Treviso.

**Attrazioni paesaggistiche:** parco fluviale del Noncello Riserva Naturale Forra del Cellina.

**Attrazioni storiche:** Corso Vittorio Emanuele II, Duomo di San Marco..

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto "Marco Polo" di Venezia 80 km

**3. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: In data 15-04-2025 è stato eseguito l'accesso forzato all'immobile in quanto gli esecutati sono risultati irreperibili. L'immobile si presenta in stato di abbandono e parzialmente arredato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Gaspare Gerardi sede Pordenone in data 08/04/2010 ai nn. 55361/21072; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/04/2010 ai nn. 6577/1283;

Importo ipoteca: € 220.500,00; Importo capitale: € 147.000,00;

Note: Grava su Pordenone Foglio 28 Particella 1411 Sub. 1 Particella 1411 Sub. 2 e sub. 3, Pordenone Foglio 28 particella 1411.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 22/09/2017 rep. 3231 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/11/2017 ai nn. 14476/9853;  
Nota Grava su Pordenone Foglio 28 Particella 1411 Sub. 1 Particella 1411 Sub. 2.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 11/04/2022 rep. 116 iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/04/2022 ai nn. 5158/3900;

Note: Grava su Pordenone Foglio 28 Particella 1411 Sub. 1 Particella 1411 Sub. 2 e sub. 3, Pordenone Foglio 28 particella 1411.

Pignoramento a favore di [REDACTED]. Dall'atto di pignoramento si legge che in data 28 gennaio 2019, [REDACTED] in qualità di cedente, e [REDACTED] in qualità di cessionario, hanno sottoscritto un contratto ai sensi del quale [REDACTED] ha ceduto a [REDACTED], ai sensi del combinato disposto degli art. 1 e 4 della legge n. 130 del 30 aprile 1999 (la "Legge sulla Cartolarizzazione") e dell'art. 58 del D.Lgs. n. 385 del 1 settembre 1993 e con efficacia dal 20 gennaio 2019 (escluso), tutti i crediti, unitamente a ogni altro diritto, garanzia e titolo in relazione a tali crediti, derivanti da e/o relativi dai Contratti di Mutui ("Mortgages Loans", come ivi definiti) (i "Crediti Ceduti"); - in tale ambito, in data 28 gennaio 2019, [REDACTED] e [REDACTED] hanno sottoscritto un contratto denominato "Servicing Agreement" ai sensi del quale [REDACTED] ha nominato [REDACTED] quale suo "Servicer" affinché, inter alia, provveda, per suo conto, alla gestione, all'incasso ed alla riscossione dei Crediti Ceduti (il "Contratto di Servicing"); - in data 28 febbraio 2019, [REDACTED], in qualità di cedente, e [REDACTED], in qualità di cessionario, hanno sottoscritto un contratto di cessione di beni e rapporti giuridici individuabili "in blocco" in forza del quale [REDACTED] ha ceduto, ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. n. 385 del 1 settembre 1993 (c.d. Testo Unico Bancario, da ora anche "T.U.B"), con efficacia dal 1 marzo 2019, a [REDACTED], inter alia, (A) tutti i titoli emessi nel contesto della sopra descritta operazione di cartolarizzazione (la "Cartolarizzazione") e detenuti dalla stessa [REDACTED] in qualità di unico portatore dei titoli e (B) la posizione contrattuale ed il ruolo rivestito da [REDACTED] nel contesto della Cartolarizzazione, ivi compreso il proprio ruolo di Servicer ai sensi del Contratto di Servicing; - [REDACTED] deve, pertanto, ritenersi l'unico soggetto titolare della posizione contrattuale e giuridica di Servicer ai sensi del Contratto di Servicing, nonché di tutti i relativi diritti ed obblighi, ivi compreso quello di provvedere all'incasso e riscossione dei Crediti Ceduti, ai sensi e nei termini ivi previsti. In data 24 marzo 202, In virtù del contratto di Cessione dei Crediti individuabili in blocco ex Legge 30 aprile 1999 n. 130, stipulato in data 22 ottobre 2024, [REDACTED]

[REDACTED] in persona del legale rappresentante protempore, ha ceduto pro soluto in favore di [REDACTED] in persona del suo rappresentante legale protempore, "tutti i crediti (ivi inclusi a titolo di interessi — anche di mora —, spese e danni), unitamente a ogni altro diritto, garanzia e titolo in relazione a tali crediti, derivanti da e/o in relazione a mutui fondiari residenziali, erogati ai sensi di contratti di mutuo stipulati da [REDACTED] [REDACTED], mediante la sua filiale di Milano, [REDACTED] con i propri clienti e successivamente ceduti alla Cedente", identificabili in blocco secondo i criteri indicati nell'avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda n. 128 del 31 ottobre 2024 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto

legislativo n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) e degli artt. 1, 4 e 7.1 della legge 130/1999 (Legge sulla cartolarizzazione) (doc. 3); in ragione delle caratteristiche delle sopracitate cessioni, le pubblicazioni degli avvisi in Gazzetta Ufficiale sono valse quali notifiche anche ai debitori ceduti; ai sensi degli artt. 4 della Legge n. 130/1999 e 58, comma 3, TUB, i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo conservano la loro validità e il loro grado a favore della società cessionaria del credito e restano altresì applicabili le discipline speciali previste per i crediti ceduti, anche di carattere processuale, ivi compresa la facoltà di cui all'art. 41 TUB; tra i crediti oggetto delle predette cessioni è compreso quello precedentemente vantato da [REDACTED] identificato con [REDACTED]; è interesse della parte istante, [REDACTED] - tramite la propria procuratrice speciale [REDACTED] - intervenire nella pendente procedura esecutiva indicata in epigrafe e subentrare nell'attività giudiziaria intrapresa dai propri danti causa per proseguirla nei termini di legge.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 06/05/2024 rep. 836 iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/05/2024 ai nn. 6918/5332;

Note :Grava su Pordenone Foglio 28 Particella 1411 Sub. 1 Particella 1411 Sub. 2 e sub. 3, Pordenone foglio 28 particella 1411.

Pignoramento a favore di [REDACTED] Dall'atto di pignoramento si legge che in data 28 gennaio 2019, [REDACTED] Filiale italiana (da ora anche "[REDACTED]"), in qualità di cedente, e [REDACTED], in qualità di cessionario, hanno sottoscritto un contratto ai sensi del quale [REDACTED] ha ceduto ai sensi del combinato disposto degli art. 1 e 4 della legge n. 130 del 30 aprile 1999 (la "Legge sulla Cartolarizzazione") e dell'art. 58 del D.Lgs. n. 385 del 1 settembre 1993 e con efficacia dal 20 gennaio 2019 (escluso), tutti i crediti, unitamente a ogni altro diritto, garanzia e titolo in relazione a tali crediti, derivanti da e/o relativi dai Contratti di Mutui ("Mortgages Loans", come ivi definiti) (i "Crediti Ceduti"); - in tale ambito, in data 28 gennaio 2019, [REDACTED] e [REDACTED] hanno sottoscritto un contratto denominato "Servicing Agreement" ai sensi del quale [REDACTED] ha nominato [REDACTED] quale suo "Servicer" affinché, inter alia, provveda, per suo conto, alla gestione, all'incasso ed alla riscossione dei Crediti Ceduti (il "Contratto di Servicing"); - in data 28 febbraio 2019, [REDACTED] in qualità di cedente, e [REDACTED] in qualità di cessionario, hanno sottoscritto un contratto di cessione di beni e rapporti giuridici individuabili "in blocco" in forza del quale [REDACTED] ha ceduto, ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. n. 385 del 1 settembre 1993 (c.d. Testo Unico Bancario, da ora anche "T.U.B."), con efficacia dal 1 marzo 2019, a [REDACTED], inter alia, (A) tutti i titoli emessi nel contesto della sopra descritta operazione di cartolarizzazione (la "Cartolarizzazione") e detenuti dalla stessa [REDACTED] in qualità di unico portatore dei titoli e (B) la posizione contrattuale ed il ruolo rivestito da [REDACTED] nel contesto della Cartolarizzazione, ivi compreso il proprio ruolo di Servicer ai sensi del Contratto di Servicing; - [REDACTED] deve, pertanto, ritenersi l'unico soggetto titolare della posizione contrattuale e giuridica di Servicer ai sensi del Contratto di Servicing, nonché di tutti i relativi diritti ed obblighi, ivi compreso quello di provvedere all'incasso e riscossione dei Crediti Ceduti, ai sensi e nei termini ivi previsti. In data 24 marzo 202, In virtù del contratto di Cessione dei Crediti individuabili in blocco ex Legge 30 aprile 1999 n. 130, stipulato in data 22 ottobre 2024, [REDACTED] in persona del legale rappresentante protempore, ha ceduto pro soluto in favore di [REDACTED], in persona del suo rappresentante legale protempore, "tutti i crediti (ivi inclusi a titolo di interessi —anche di mora -, spese e danni), unitamente a ogni altro diritto, garanzia e titolo in relazione a tali crediti, derivanti da e/o in relazione a mutui fondiari residenti, erogati ai sensi di contratti di mutuo stipulati da [REDACTED] mediante la sua filiale di Milano,



con i propri clienti e successivamente ceduti alla Cedente", identificabili in blocco secondo i criteri indicati nell'avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda n. 128 del 31 ottobre 2024 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto legislativo n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) e degli artt. 1, 4 e 7.1 della legge 130/1999 (Legge sulla cartolarizzazione) (doc. 3); in ragione delle caratteristiche delle sopracitate cessioni, le pubblicazioni degli avvisi in Gazzetta Ufficiale sono valse quali notifiche anche ai debitori ceduti; ai sensi degli artt. 4 della Legge n. 130/1999 e 58, comma 3, TUB, i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo conservano la loro validità e il loro grado a favore della società cessionaria del credito e restano altresì applicabili le discipline speciali previste per i crediti ceduti, anche di carattere processuale, ivi compresa la facoltà di cui all'art. 41 TUB; tra i crediti oggetto delle predette cessioni è compreso quello precedentemente vantato da [REDACTED] identificato con [REDACTED] è interesse della parte istante, [REDACTED] - tramite la propria procuratrice speciale [REDACTED] intervenire nella pendente procedura esecutiva indicata in epigrafe e subentrare nell'attività giudiziaria intrapresa dai propri danti causa per proseguirla nei termini di legge.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** fabbricato residenziale con annessa autorimessa

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene.

**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:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene.

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non è stato possibile acquisire la certificazione in quanto la caldaia e il climatizzatore a split sono privi di libretto d'impianto.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 08/04/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 18/12/1981, ai nn. 33320; trascritto a Pordenone, in data 14/01/1982, ai nn. 502/460.

### Titolare/Proprietario:

- [REDACTED];
- [REDACTED];

dal 08/04/2010 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gaspare Gerardi, in data 08/04/2010, ai nn. 55360/21071; trascritto a Pordenone, in data 19/04/2010, ai nn. 5928/3992.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 12112/85 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria del copertura del fabbricato e della costruzione della recinzione in fregio a via Udine e via Timavo.

Oggetto: sistemazione

Rilascio in data 11/04/1985.

Numero pratica: 7899/85

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: demolizione locale e costruzione garage in ampliamento a fabbricato esistente, ai sensi art. 7.6 norme tecniche di attuazione P.R.G.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/04/1985

Numero pratica: 12112/85

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria del copertura del fabbricato e della costruzione della recinzione in fregio a via Udine e via Timavo.

Oggetto: completamento

Rilascio in data 28/12/1989 .

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021 e, con la pubblicazione della stessa sul BUR n. 43 del 27 ottobre 2021 è stato dato l'avviso che, con il decreto del Presidente della Regione, n. 0174/Pres. del 11 otto
Zona omogenea:	Zone B.1.5 - Residenziali a moderata densità
Norme tecniche di attuazione:	a) L'edificazione deve essere finalizzata alla

riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; - Altezza massima: 12,00 m; - Distanza minima dai confini: 5,00 m. - Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato. - È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005. Interventi su edifici esistenti

1. Sugli edifici legittimamente esistenti, conformi alla destinazione di zona, sono consentiti interventi di saturazione della volumetria residua derivante dall'applicazione dell'indice di zona, nel rispetto dei parametri previsti per la zona stessa.

2. In assenza di specifiche altre indicazioni di zona, sugli edifici legittimamente esistenti, conformi alla destinazione della stessa, sono consentite tutte le categorie di interventi.

3. Nelle zone B ad intervento diretto, gli interventi di ampliamento che comportino una sopraelevazione dell'edificio e quelli di ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica coincidente con la superficie coperta dell'edificio preesistente, comprensiva di eventuali avancorpi aperti, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, purché non in contrasto con le disposizioni del Codice civile, della normativa sismica, dell'altezza, della distanza tra fabbricati e della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti prescritta dall'art. 19, punto 5, lettera c) delle presenti norme, qualora ciò consenta l'allineamento in verticale dell'edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio comunque nel rispetto del diritto all'irraggiamento solare degli edifici di cui all'articolo 28 delle presenti NTA.

Edifici legati alla storia produttiva

1. Nelle tavole di azionamento CO 01 a/b/c sono individuati con apposito simbolo grafico gli edifici legati alla storia produttiva della città che, dal punto di vista morfo-tipologico e/o compositivo, rappresentano importanti

testimonianze del sistema produttivo storico e fanno parte della rete dei beni culturali identificata nella tavola CS 16 Rete dei beni culturali del Piano struttura in attuazione del PPR. 2. Gli interventi di trasformazione devono essere finalizzati alla valorizzazione del bene e al rispetto dei caratteri morfologici, della tipologia edilizia originaria e del rapporto con gli spazi pubblici e sono subordinati alla presentazione di una apposita relazione che illustri: a) le caratteristiche morfo-tipologiche della struttura e le sue relazioni formali e spaziali con l'intorno urbano; b) Valutazione degli interventi in relazione al valore storico testimoniale che rappresenta. In generale per la zona B valgono le seguenti prescrizioni: MODALITÀ DI ATTUAZIONE a) L'attuazione delle previsioni urbanistiche avviene di norma con intervento edilizio diretto. 3. DESTINAZIONI D'USO a) Residenziale (compreso Social housing) (per quanto riguarda il mix funzionale: minimo 51% del volume urbanistico complessivo); b) Alberghiera; c) Direzionale; d) commerciale al dettaglio con superficie di vendita (Sv) complessiva < 1.500 m<sup>2</sup>; e) commerciale al dettaglio di grande distribuzione negli ambiti compresi nell'ipercentro così come definito nella tavola 01 allegata al Piano di settore della grande distribuzione e nel rispetto dell'Art.122 delle presenti norme; f) servizi; g) Servizi di interesse pubblico realizzati da operatori privati, ove previsto nelle singole zone che disciplinano tali servizi; Le attività commerciali al dettaglio di grande distribuzione sono regolate dall'Art.122 delle presenti norme. In questa zona omogenea non sono ammessi centri culturali o associazioni le cui finalità risultino correlate al culto e alla professione religiosa. Nelle unità immobiliari esistenti le destinazioni d'uso non residenziali compatibili, ancorché non conformi al limite stabilito in ciascuna sottozona, potranno essere variate in altre comunque consentite per ciascuna sottozona. Per gli edifici esistenti che abbiano già superato il limite sopra specificato è ammessa la trasformazione totale in destinazioni d'uso non residenziali previste dal presente articolo a condizione che vengano reperiti i relativi standard urbanistici. 4. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI a) Sono consentiti tutti gli



interventi previsti dalla normativa regionale vigente; b) per la sottozona B0 sono ammessi gli interventi indicati nel relativo articolo. 5. PARAMETRI EDIFICATORI a) Gli indici fondiari, le altezze massime dei fabbricati e la distanza dai confini sono specificati e definiti per ciascuna sottozona agli articoli seguenti. b) All'interno di tali zone, ad esclusione delle zone Bve, B0 e B\* è ammissibile, se compatibile con il contesto di riferimento ed al fine di migliorare la tutela dei nuclei storici originari, la ricollocazione di volumetrie, in demolizione senza ricostruzione all'interno delle UMI, già previste dal P.R. compreso all'interno della zona AS, qualora il Piano di Recupero preveda la possibilità della delocalizzazione. Per tale ricollocazione è consentito un incremento in deroga dell'indice previsto nella zona B specifica non superiore al 50%. Tale volumetria non è cumulabile con altri incentivi previsti dalle norme. La ricollocazione è subordinata all'attuazione dell'intervento di conservazione/ristrutturazione del lotto di proprietà prevista dal Piano di Recupero. I parametri edificatori rimangono quelli fissati per la sottozona in cui il volume viene ricollocato. Qualora la realizzazione del volume edificabile del lotto, compreso il volume ricollocato, determini un indice con un incremento inferiore al 50%, non è consentito un ulteriore aumento della volumetria fino al raggiungimento del 50% previsto in deroga. c) In tutte le sottozone la distanza minima tra fabbricati è pari a 3,00 m; la distanza minima tra pareti finestrate è pari a 10,00 m, ad esclusione della zona B0, fatta salva la normativa regionale. d) In tutte le sottozone per gli edifici esistenti alla data del 22.07.1999 (adozione della Variante n. 43 al P.R.G.C.), anche non conformi, è consentito l'ampliamento, da effettuarsi anche in più interventi successivi, sino ad un massimo di 150 m<sup>3</sup>, per ragioni igieniche, distributive o funzionali, nel rispetto delle distanze ed altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone; è inoltre consentita la realizzazione di portici e tettoie nella misura non eccedente il 30% della superficie coperta esistente fermo restando il rispetto delle distanze e delle altezze stabilite dal presente articolo per le diverse sottozone. e) Gli interventi di ampliamento in sopraelevazione e quelli di

ristrutturazione con ampliamento in sopraelevazione, con mantenimento o arretramento della sagoma planimetrica definita dalle pareti perimetrali dell'edificio preesistente, potranno essere realizzati in deroga alle distanze dai confini e dalla strada previste dalla normativa di zona, ma nel rispetto del codice civile, della normativa sismica, dell'altezza e della distanza tra fabbricati ammessa dal P.R.G.C. per la sottozona di riferimento, mentre, per quanto riguarda la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono ammesse deroghe a quanto disposto in via generale alla lettera c) del presente punto, qualora ciò consenta l'allineamento verticale dell'edificio e/o il miglior assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.

**6. DISTANZA DALLE STRADE** a) la distanza minima dei fabbricati dal confine di strade esistenti e/o di previsione, percorsi ciclo-pedonali esistenti, piazze, aree pubbliche esistenti e/o di previsione, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, della viabilità ciclo-pedonale di previsione e delle aree che il piano riconosce quali parcheggi esistenti, è la seguente: - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m; - 7,50 m per strade di larghezza compresa tra 7,00 m e 15,00 m; - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m; - 5,00 m per aree pubbliche esistenti e di previsione. b) Sono ammesse distanze inferiori nel caso in cui sia verificato un allineamento in atto; in tale ipotesi l'edificazione sarà consentita esclusivamente all'interno della zona B.

**7. DISTANZA DAI CONFINI** a) La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è specificata per ogni sottozona.

**8. PARCHEGGI STANZIALI** a) Per i soli interventi di nuova costruzione, con l'esclusione dei volumi relativi alle attività commerciali, devono essere realizzate autorimesse coperte o posti auto scoperti nella misura di 1 m<sup>2</sup>/10 m<sup>3</sup> di volume degli edifici. b) Negli edifici residenziali e/o direzionali deve, in ogni caso, essere previsto almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

**9. PARCHEGGI DI RELAZIONE PER DESTINAZIONI D'USO ALBERGHIERA E/O DIREZIONALE** a) Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su. b) Per gli

	<p>interventi di ampliamento dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari all'80% della Su della parte ampliata. c) In caso di modifica della destinazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere reperita una superficie da destinare a parcheggio pari a: - per <math>Su &gt; 250 \text{ m}^2 = 80\%</math> della Su. 10. PARCHEGGI DI RELAZIONE E STANZIALI A SERVIZIO DEGLI ESERCIZI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE AL DETTAGLIO Per gli interventi di nuova costruzione, modifica della destinazione d'uso comportante il superamento della soglia di Sv di <math>250 \text{ m}^2</math> o di ampliamento della Sv oltre la soglia di <math>250 \text{ m}^2</math>, la dotazione di aree destinate a parcheggi (privati e/o di uso pubblico) è la seguente: a) ferme restando le prescrizioni di cui al punto successivo "AREE PER LE OPERAZIONI DI CARICO E SCARICO DELLE MERCI", la dotazione di parcheggi da prevedere per tipologie e dimensione è la seguente: - per esercizi inferiori a <math>400 \text{ m}^2</math> di Sv: 60% della Sv; - per esercizi singoli compresi tra <math>400 \text{ m}^2</math> e <math>1.500 \text{ m}^2</math> di Sv: 150% della Sv; - per esercizi con Sv superiore a <math>1.500 \text{ m}^2</math>: 200% della Sv; per tutti gli interventi andranno realizzate aree per il parcheggio di cicli preferibilmente collegate alle piste ciclabili; b) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, la dotazione di parcheggi per servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago: - 100% della Su di detti servizi ed almeno un'area destinata a parcheggio per cicli preferibilmente collegata con pista ciclabile; c) nei centri o complessi commerciali e negli esercizi di grande distribuzione, in aggiunta alle dotazioni di parcheggi di cui al comma a), sono individuate aree apposite per parcheggi del personale addetto nella misura di un posto macchina ogni due addetti e di un parcheggio cicli/motocicli ogni 5 addetti; d) le attività commerciali non alimentari di basso impatto sono regolate dall'Art.123 delle presenti norme. e) la dotazione di parcheggi (privati e/o di uso pubblico) da prevedere per esercizi pubblici (bar, ristoranti, ecc.) è la seguente: 100% della Su.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Rapporto di copertura:	vedi NTC
Altezza massima ammessa:	12,00 m
Volume massimo ammesso:	vedi NTC
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;** note: In risposta alla richiesta di informazioni relative all'abitabilità dei fabbricati siti tra Via Udine e Via Timavo, la Sig.ra [REDACTED], Istruttore Amministrativo Contabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Pordenone, ha fornito la seguente comunicazione: "Con la presente, le trasmetto la documentazione depositata presso l'archivio storico del Comune di Pordenone concernente i fabbricati oggetto della richiesta. Il primo blocco di sei unità abitative, edificato all'inizio del '900, ha visto nel 1908 la richiesta di nulla osta per l'Abitabilità di due dei sei fabbricati. In allegato è presente la richiesta originale, recante note a margine che attestano l'Abitabilità per i primi due fabbricati ultimati, sebbene non sia possibile identificarli con certezza."

Nota del Perito Estimatore sull'Entrata in Vigore della Normativa

A tal riguardo, il Perito Estimatore intende sottoporre all'attenzione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione (G.E.) che, in Italia, l'obbligo del certificato di abitabilità (attualmente ricompreso nel concetto di agibilità) è stato introdotto per la prima volta dal Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie).

**Note generali sulla conformità:** Lo scrivente ha ricevuto alla data di presentazione della presente perizia, il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori.

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto fabbricato residenziale con annessa autorimessa**

L'immobile è ubicato in via Udine n. 23 nel Comune di Pordenone. L'immobile consiste in una villetta a schiera e un locale ad uso autorimessa (cfr. allegato 5 foto da n°. 1 al n°. 10). L'immobile è composto da: una zona ingresso- scala, un vano salotto, un vano cucina, due camere, più accessori (un bagno, un disimpegno, un ripostiglio e una centrale termica) e con annessa corte esclusiva.

Al piano terra sono ubicati:

- a) una zona ingresso- scala, che ha una superficie netta di circa 8 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 11 alla 12 e dalla 24 alla 26);
- b) il vano salotto, che ha una superficie netta di circa 19,7 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 13 alla 16);
- c) la cucina, che ha una superficie netta di circa 12,9 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 17 alla 18);

d) il disimpegno, che ha una superficie netta di circa 2,7 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 19 alla 20);  
e) il bagno, che ha una superficie netta di circa 3,5 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 21 alla 23).

Al piano primo sono ubicati:

- a) la camera 1, che ha una superficie netta di circa 20 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 27 alla n. 28);
- b) il ripostiglio, che ha una superficie netta di circa 2,6 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 29 alla n. 30).
- c) il camera 2, che ha una superficie netta di circa 20 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 31 alla n. 34).

L'altezza utile degli ambienti è di circa 2.74 m al piano terra e di circa 2.94 al piano primo.

L'immobile risulta parzialmente arredato.

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito all'inizio del 900, ha struttura portante mattoni, esposizione a nord-est e a sud est e sud ovest. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

L'immobile è dotato di una autorimessa i cui lavori di costruzione sono stati eseguiti all'inizio degli anni 90, l'autorimessa si presenta chiusa da quattro pareti, realizzate in cemento armato ed una dotata di porta in acciaio zincato. Essa ha una superficie netta di circa 19 mq ed un'altezza interna di circa 2.5 m (cfr. allegato 5 foto dalla n. 8 alla n. 9).

Dalla visione dei luoghi si riporta le caratteristiche costruttive della struttura:

- 1) Pavimento rivestito in battuto di cemento;
- 2) pareti intonacate al grezzo;
- 3) porta basculante in acciaio zincato.

L'autorimessa è in un mediocre stato di manutenzione. (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 43 alla n°. 48).

Fa parte dell'immobile una corte esterna avente superficie di circa 88 mq, tale corte è presente sia sul prospetto anteriore dell'immobile (circa mq 40) sia sul prospetto posteriore (circa mq 48) (cfr. allegato 5).

#### 1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **229,00**

E' posto al piano: la civile abitazione al piano terra e primo, il garage al piano terra.

L'edificio è stato costruito: agli inizi del 1900 e ha un'altezza utile interna di circa m. 2.74 al piano terra e di 2.94 al piano primo.

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

Stato di Manutenzione e Condizioni dell'Immobile

Lo stato di manutenzione generale della villetta è scadente.

#### Impianti

L'impianto elettrico e l'impianto termico non sono regolari; la certificazione di conformità non è stata prodotta né trovata durante l'accesso agli atti presso il Comune di Pordenone.

L'impianto di riscaldamento è autonomo. L'immobile è dotato di una vetusta caldaia a basamento in ghisa, modello Riello 3000, per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria. Nel vano scala è stato installato un climatizzatore inverter di tipo split a parete, marca Emmeti, modello CME 120 R. Il perito estimatore non ha reperito i libretti d'impianto.

Finiture

Le pareti esterne sono intonacate con intonaco tradizionale.



All'interno, il rivestimento del pavimento al piano terra è in ceramica, mentre le scale sono rivestite in legno. Al piano primo, una camera presenta il pavimento rivestito in parquet, mentre l'altra ha la moquette.

#### Manutenzioni Precedenti e Problemi Attuali

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Pordenone, risulta che l'immobile è stato oggetto, tra il 1985 e il 1990, di manutenzione straordinaria del tetto e della costruzione della recinzione su Via Udine e Via Timavo. Nonostante gli interventi passati, lo stato di manutenzione generale dell'immobile è da ritenersi scarso a causa della vetustà della copertura e dei problemi alle pareti del piano terra per la risalita di umidità. Il perito estimatore ha accertato la presenza di infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalla copertura, che interessano sia il piano primo che il piano terra. d'impianto.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>mediocre</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>pessime</b>

#### Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
-----------	---

Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
-----	--

Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
--------	---

Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
---------	--

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ottenuta come somma delle: Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Superfici ponderale ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini. Quote percentuali delle superfici delle

pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). I coefficienti di omogenizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria. I coefficienti di omogenizzazione sono stati scelti dal perito in base all'esperienza personale e tenendo in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione (superficie principale)	sup reale lorda	1,00	105,00	€ 1.450,00
giardino	sup reale netta	0,10	2,50	€ 1.450,00
giardino	sup reale netta	0,02	1,26	€ 1.450,00
garage 1	sup reale lorda	0,50	11,50	€ 1.450,00

120,26

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2024

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 970

Valore di mercato max (€/mq): 1450

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

#### 1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

#### 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Lo scrivente ha tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

a) l'immobile ha destinazioni di civile abitazione;

b) L'attuale momento del mercato immobiliare a Pordenone si presenta con segnali misti, tendenti a una ripresa dopo un periodo di rallentamento. Mentre la diminuzione dell'inflazione sta procedendo e la Banca Centrale Europea ha già iniziato a tagliare i tassi d'interesse (con ulteriori tagli previsti nel 2025), la piena disponibilità di credito rimane un fattore cruciale.

Gli istituti di credito stanno progressivamente alleggerendo i costi dei finanziamenti, rendendo i mutui più accessibili. Tuttavia, persiste un approccio cauto alla concessione di credito, legato alla preoccupazione per il rischio di insolvenza e a una maggiore selettività.

Nonostante queste sfide, il mercato di Pordenone sta mostrando una spinta positiva di fondo. I prezzi degli immobili residenziali in provincia di Pordenone hanno registrato un aumento significativo (circa +9,14% a Maggio 2025 rispetto a Maggio 2024), e anche nel comune di Pordenone si osserva una crescita (circa +7,26% ad Aprile 2025 rispetto ad Aprile 2024). Questo indica una domanda vivace che, unita a un'offerta che non sempre tiene il passo, contribuisce a sostenere i valori.

In sintesi, il mercato immobiliare di Pordenone sta superando la fase di stallo, beneficiando di un contesto economico più favorevole e di una domanda intrinsecamente solida, pur mantenendo un occhio attento all'evoluzione delle politiche creditizie;

c) l'attrattiva residenziale della località è discreta;

d) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;

e) l'unità è conforme sia dal punto di vista urbanistico edilizio che catastale;

f) lo stato generale di conservazione appare nel complesso scadente.



Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Appartamenti Pordenone zona Borgomeduna nuovo tra 2000 e 2400;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare Provincia di Pordenone 2024-2025 • F.I.M.A.A.

## 8.2 Valutazione corpi:

**fabbricato residenziale con annessa autorimessa. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.063,90, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 121.333,33.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione (superficie principale)	105,00	€ 1.450,00	€ 152.250,00
giardino	2,50	€ 1.450,00	€ 3.625,00
giardino	1,26	€ 1.450,00	€ 1.827,00
garage 1	11,50	€ 1.450,00	€ 16.675,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 174.377,00

aumento del 0.00% € 0,00

vetusta dell'immobile e degli impianti e assenza di certificazioni detrazione € -52.313,10

**Valore Finale € 122.063,90**

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo € 173.333,33

detrazione del 0.00% € 0,00

detrazione del 30.00% € -52.000,00

**Valore Finale € 121.333,33**

Valore corpo € 121.698,62

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 121.698,62

Valore complessivo diritto e quota € 121.698,62

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
fabbricato residenziale con annessa autorimessa	Abitazione di tipo economico [A3]	120,26	€ 121.698,62	€ 121.698,62

**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% )	€ 18.254,79
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 103.443,82
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato:	€ 103.000,00

**Note finali dell'esperto:**

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone Sezione Esecuzioni Immobiliari unitamente ai seguenti atti allegati.

**Allegati**

- 1) Documentazione estratta presso l'ufficio del territorio:
  - a) una planimetrie catastale della villetta;
  - b) una planimetria catastale del garage;
  - c) una porzione del foglio di mappa;
  - d) una visura storica al catasto fabbricati (villetta);
  - e) una visura storica al catasto fabbricati (garage);
  - f) una visura storica al catasto fabbricati (corte);
  - g) un elenco immobili;
  - h) un elaborato planimetrico;
- 2) documenti inviati a vari enti:
  - a) una richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie Comune di Pordenone;
  - b) una richiesta all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Pordenone;
  - c) una richiesta di contratti di locazione o comodato presso l'agenzia delle Entrate;
  - d) una richiesta di certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori;
  - e) una richiesta di copia dell'atto di compravendita;
- 3) due verbali di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (48 foto);
- 6) documentazione urbanistico - edilizia:
  - a) autorizzazione edilizia pratica n°. 12112\_85;

- b) autorizzazione edilizia pratica n°. 7899\_89;
  - c) autorizzazione edilizia pratica n°. 37953\_89;
  - d) documentazione abitabilità;
  - 7) una copia semplice dell'atto di provenienza;
  - 8) documenti rilasciati da vari enti:
    - a) una risposta dell'Ufficiale di Stato Civile di Pordenone.
    - b) una risposte dell'Agenzia delle Entrate;
    - c) un certificato di inesistenza di provvedimenti disciplinari;
  - 9) otto ispezioni ipocatastali;
  - 10) perizia con omissione dati sensibili.
- Pordenone 03-06-2025

L'Esperto alla stima  
Ing. Antonino Nicita

