



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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **112/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22 ottobre 2025 ore 10.00.



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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 1 - Negozio,**  
**2 - Negozio completo di Cabine Enel comuni**

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



**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Rovereto n.6 - Pordenone (PN) - 33170

**Descrizione zona:** Immobili ubicati lungo la Via Rovereto a pochi metri dal centro storico di Pordenone (PN). Tale zona risulta essere ben servita dalla viabilità pubblica e vicina a tutti i servizi offerti dalla cittadina.

**Lotto:** 1 - Negozio

**Corpo:** B - Negozio

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** P. [REDACTED] foglio 20, particella 365, subalterno 23, indirizzo Via Rovereto n.6, piano S1-T, categoria C/1, classe 8, consistenza 60 mq., superficie 78 mq., rendita € € 2.283,77

**Bene:** Piazza Nicolò di Maniago n.24 - Maniago (PN) - 33085

**Descrizione zona:** Immobili ubicati in Piazza Nicolò di Maniago a pochi metri dal centro storico di Maniago (PN). Tale zona risulta essere ben servita dalla viabilità pubblica e vicina a tutti i servizi offerti dalla cittadina.

**Lotto:** 2 - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Corpo:** B - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 13, particella 1253, subalterno 31, indirizzo Piazza Nicolò di Maniago , scala C, piano T, comune Maniago (PN), categoria C/1, classe 7, consistenza 84 mq, superficie 95 mq, rendita € 2.403,38 €, [REDACTED], foglio 13, particella 1253, subalterno 143, indirizzo Piazza Nicolò di Maniago , piano S1, comune Maniago (PN), categoria D/1, [REDACTED], foglio 13, particella 1253, subalterno 176, indirizzo Piazza Nicolò di Maniago , piano S1, comune Maniago (PN), categoria D/1

**2. Possesso**

**Bene:** Via Rovereto n.6 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 1 - Negozio

**Corpo:** B - Negozio

**Possesso:** Libero

**Bene:** Piazza Nicolò di Maniago n.24 - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 2 - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Corpo:** B - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Rovereto n.6 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 1 - Negozio

**Corpo:** B - Negozio

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI (PT parte vendita)

**Bene:** Piazza Nicolò di Maniago n.24 - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 2 - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Corpo:** B - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Rovereto n.6 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 1 - Negozio

**Corpo:** B - Negozio

**Creditori Iscritti:** ██████████

**Bene:** Piazza Nicolò di Maniago n.24 - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 2 - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Corpo:** B - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Creditori Iscritti:** ASSOLANI Stefano

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Rovereto n.6 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 1 - Negozio

**Corpo:** B - Negozio

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** Piazza Nicolò di Maniago n.24 - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 2 - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Corpo:** B - Negozio completo di Cabine Enel comuni

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Rovereto n.6 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 1 - Negozio

**Corpo:** B - Negozio

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Piazza Nicolò di Maniago n.24 - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 2 - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Corpo:** B - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Rovereto n.6 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 1 - Negozio

**Corpo:** B - Negozio

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Piazza Nicolò di Maniago n.24 - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 2 - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Corpo:** B - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Rovereto n.6 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 1 - Negozio

**Prezzo da libero:** € 84.000,00

**Bene:** Piazza Nicolò di Maniago n.24 - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 2 - Negozio completo di Cabine Enel comuni

**Prezzo da libero:** € 81.000,00

## Premessa

Con ordinanza del 17 Gennaio 2025, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.112/2024, la S.V.I. nominava me sottoscritta arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 11 Giugno 2025, poi prorogata al 02 luglio 2025 ed infine al 22 ottobre 2025 ore 10.00.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La sottoscritta, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U., durante il 5<sup>o</sup> mple assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale 5<sup>o</sup> mplete agli immobili oggetto di causa.

Il 18 Marzo 2025, come stabilito con il sostituto Custode Giudiziario Pierfrancesco Costanza, alle ore 9:00 ha effettuato il rilievo metrico e fotografico del Lotto 2 ubicato nel Comune di Maniago anche alla presenza della parte esecutata [REDACTED]

Alle ore 10:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Il 18 Marzo 2025 alle ore 11:00, è stato invece effettuato il rilievo metrico e fotografico del Lotto 1 ubicato nel Comune di Pordenone sempre alla presenza del Custode Giudiziario Pierfrancesco Costanza e anche della parte e [REDACTED]

Alle ore 12:00 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione  
Via Rovereto n.6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Lotto: 1 – Negozio**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta 6omplete? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta 6omplete? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: B – Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Rovereto n.6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDAZIONE]

Cod. Fiscale: [REDAZIONE]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Doc\_01

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDAZIONE] foglio 20, particella 365, subalterno 23, indirizzo Via Rovereto n.6, piano S1-T, categoria C/1, classe 8, consistenza 60 mq., superficie 78 mq., rendita € € 2.283,77

Derivante da: Atto di Compravendita a firma del Notaio Romano Jus di Pordenone del 05/11/2012 Rep. 135464

Confini: NORD: Mapp. 2129-366 SUD: Via Rovereto OVEST: Mapp. 2130-2939 EST: Mapp. 366

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Doc\_02\_L1

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Suddivisione del Negozio in due porzioni distinte

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale tramite redazione di pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Suddivisione del Negozio in due zone.

Docfa: € 500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oneri Totali: € 500,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato, poi confrontato con la situazione vigente in banca dati, non si dichiara la conformità catastale in quanto il negozio risulta suddiviso in due zone separate. Tale separazione, modifica la rendita catastale vigente in banca dati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 6  
Ver. 3.2.1  
Edicom Finance srl

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

Immobili ubicati lungo la Via Rovereto a pochi metri dal cuore pulsante del centro storico di Pordenone (PN) quale Corso Vittorio Emanuele II, un viale porticato che attraversa la città vecchia, fiancheggiato da palazzi affrescati, boutique, caffè storici e gallerie d'arte. Tale zona risulta essere ben servita dalla viabilità pubblica e vicina a tutti i servizi offerti dalla cittadina.

**Caratteristiche zona:** centrale Buona

**Area urbanistica:** mista a traffico complesso con parcheggi con parchimetro.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Porcia, Cordenons, Roveredo in Piano, Fiume Veneto, ecc..

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco San Valentino, Parco del Seminario, Parco Galvani e Museo Itinerario della Rosa Antica, Parco dei Laghetti di Rorai, ecc..

**Attrazioni storiche:** Corso Vittorio Emanuele II, Palazzo Comunale, Duomo di San Marco, Palazzo Ricchieri, Castello di Torre, Ex Convento dei Domenicani, ecc..

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 190 mt, Stazione Ferroviaria 750 mt

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

Note: L'immobile risulta libero. L'attività di pescheria risulta dismessa da diverso tempo.

(L'IMMOBILE RISULTA ANCORA ATTREZZATO PER USO PESCHERIA, QUINDI PRESENTA AL SUO INTERNO MOBIGLIA DEDICATA ALL'ATTIVITA' PRECEDENTE)

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/06/2023 ai nn. 83; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/01/2024 ai nn. 968/150; Importo ipoteca: € 89.712,94; Importo capitale: € 44.856,47.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 29/06/2024 ai nn. 142 iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/07/2024 ai nn. 10267/7821.

Doc\_03\_L1

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.600,00 / 1.700,00 .

**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 condominiali insolute : 6.434,75 €- Rifacimento scantinati in attesa di preventivi e cause legali: 0,00 €- Spese Legali : 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 6.434,75.

**Millesimi di proprietà:** 55,08/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è dislocato al piano terra del condominio e pertanto risulta accessibile ai soggetti diversamente abili.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** /

**Note Indice di prestazione energetica:** A fronte di un'ipotetica vendita è necessario l'espletamento dell'A.P.E. (costo circa 450,00 €).

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

Doc\_05\_L1

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** L. [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 16/12/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Severino Pirozzi, in data 19/07/2002, ai nn. 61035; trascritto a Pordenone, in data 24/07/2002, ai nn. 12718/9136.

**Titolare/Proprietario:** U. [REDACTED] dal 16/12/2008 al 05/11/2012 . In forza di Atto di Fusione - a rogito di Ufficiale Angelo Busani, in data 16/12/2008, ai nn. 8295; registrato a Pordenone, in data 17/12/2008, ai nn. 31428/UU.

**Titolare/Proprietario:** P. [REDACTED] dal 05/11/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 05/11/2012, ai nn. 135464/31634; trascritto a Pordenone, in data 28/11/2012, ai nn. 14660/10612.

(Si fa presente che nell'atto sono indicate le servitù attive e passive nonché le convenzioni con comune di Pordenone contratte in fase di realizzazione dell'immobile)

Doc\_03\_L1

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 31388

Intestazione: Condominio Italia 2

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruire fabbricato ad uso uffici e abitazioni civili

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/08/1963 al n. di prot. 31388

Numero pratica: 4741

Intestazione: Condominio Italia 2

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruire fabbricato uso abitazione e uffici

Oggetto: variante

Rilascio in data 09/03/1964 al n. di prot. 4741

Numero pratica: 27446

Intestazione: Condominio Italia 2/B

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: Costruire fabbricato uso abitazioni civili e uffici

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/1965 al n. di prot. 27446

Numero pratica: 30994

Intestazione: Condominio Italia 2/A

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: Variante al progetto autorizzato in data 09-03-1964 con licenza n.4741

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/11/1966 al n. di prot. 30994

Abitabilità/agibilità in data 28/06/1967 al n. di prot. 30994/66

NOTE: L'autorizzazione di abitabilità sopra riportata fa riferimento alle unità immobiliari ad uso abitazioni civili, magazzini ed uffici.

Numero pratica: 25191

Intestazione: Condominio Italia 2/A

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: varianti ai piani 1° e 2° del fabbricato uso uffici ed abit. civili autorizzato con lic. m.31388 del 29-08-1963 e successiva variante del 25-09-1965 n.27446

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/01/1968 al n. di prot. 25191

Abitabilità/agibilità in data 05/02/1968 al n. di prot. 25191/67

NOTE: L'autorizzazione di abitabilità sopra riportata fa riferimento alla nuova costruzione a completamento ed a parziale modifica per la destinazione di quella rilasciata il 27-0-1967 n.26599 - sette piani - uso magazzini, uffici e abitazioni civili - Condominio Italia 2/A.

Numero pratica: 12597

Intestazione: Condominio Italia 2

Tipo pratica: Nulla Osta per esecuzione lavori edili

Per lavori: sistemare internamente il primo piano del Condominio Italia 2 e destinarlo ad uso uffici INADEL

Oggetto: variante

Rilascio in data 26/11/1969 al n. di prot. 12597

Numero pratica: 708/2004

Intestazione: Condominio Italia 2

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria su impianto termico con realizzazione di nuova centrale termica a gas metano e modifica alle reti di distribuzione primaria con nuovi contocalorie

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/06/2004 al n. di prot. 39467

Numero pratica: 616

Intestazione: Condominio Italia 2

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: sostituzione impianto di riscaldamento ambienti con nuove tubazioni, nuovi radiatori, 3 nuove unità di raffrescamento in pompa di calore, opere minori accessorie inerenti la modifica impianti

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 03/06/2005 al n. di prot. 33108

Numero pratica: 130-2020

Intestazione: Condominio Italia 2

Tipo pratica: Attività Edilizia Libera Asseverata

Per lavori: adeguamento normativo del sistema di contabilizzazione dei consumi di energia termica per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria ed opere accessorie

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/04/2020 al n. di prot. 130-2020

Numero pratica: 1119-2022

Intestazione: Condominio Italia 2

Tipo pratica: CILA - Superbonus

Per lavori: Interventi di cui all'art. 119 del D.L. n.34 del 2020

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data al n. di prot. 1119-2022

E' presente anche una pratica relativa alla manutenzione del piazzale antistante i condomini che è registrata con il prot. 49610 del 19/10/1995

Doc\_04\_L1

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: A seguito del confronto effettuato tra lo stato di fatto in cui si trova l'immobile e quanto depositato presso il Comune di Pordenone (PN), si conferma la conformità edilizia. Si rilevano unicamente delle opere edilizie interne che sono riconducibili ad attività di edilizia libera.

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021
Zona omogenea:	Bve - Residenziale con mantenimento della volumetria esistente
Norme tecniche di attuazione:	Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Pordenone (PN).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: A seguito del confronto effettuato tra lo stato di fatto in cui si trova l'immobile e quanto depositato presso il Comune di Pordenone (PN), si conferma la conformità urbanistica.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **B - Negozio**

Negozio al piano terra facente parte del Condominio denominato "Italia II – Lotto A" (il complesso edilizio è costituito anche da un secondo condominio, denominato "Italia II - Lotto B") avente destinazione principalmente residenziale, oltre che direzionale e commerciale e risulta dislocato su otto piani fuori terra oltre al lastrico solare e il piano interrato dove sono collocati le cantine e le autorimesse. Il tutto risulta ubicato nel Comune di Pordenone (PN) lungo la Via Rovereto al civico n.2, il negozio oggetto di e.i. è identificato al civico n.6 ed è raggiungibile direttamente dalla via pubblica Rovereto posta a pochi metri dal centro del Comune di Pordenone (PN).

Tale zona risulta a prevalente carattere commerciale, direzionale e residenziale, vicina a tutti i principali servizi / collegamenti superficiali della zona e a circa 2,00 Km dalla stazione ferroviaria del Comune di Pordenone (PN).

Il Negozio è rappresentato da una prima area accessibile al pubblico (dove avviene la vendita dei prodotti) e da una seconda area privata destinata alla preparazione, al mantenimento con celle frigorifere e ad uso rip.-w.c.

Tramite la scala a chiocciola ubicata in luogo del ripostiglio è possibile accedere al sottostante magazzino. Le porte interne sono in legno tamburato, porte e finestre in alluminio, con vetro singolo, pavimenti in piastrelle di ceramica in tutte le stanze, impianti sottotraccia e in buono stato di conservazione. L'unità immobiliare commerciale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in sufficiente stato di conservazione e manutentivo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 01204550931

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,90**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1963

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2022 (con CILA - Superbonus)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in sufficiente stato di conservazione e manutentivo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negozio P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	74,65	€ 1.200,00
Magazzino P.S1	sup lorda di pavimento	0,50	13,13	€ 1.200,00

**87,78**

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2024

Zona: Centrale/CAPOLUOGO ZONA CENTRO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 980,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.400,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Pordenone (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi in ZONA CENTRALE - CENTRO STORICO in stato conservativo NORMALE : 3.000,00 €/mq - 4.300,00 €/mq;  
Negozi in ZONA CENTRALE - CENTRO in stato conservativo NORMALE : 980,00 €/mq - 1.400,00 €/mq ;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali..

**8.2 Valutazione corpi:****B - Negozio. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 105.336,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio P.T.	74,65	€ 1.200,00	€ 89.580,00

Magazzino P.S1	13,13	€ 1.200,00	€ 15.756,00
----------------	-------	------------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 105.336,00

**Valore Finale € 105.336,00**

Valore corpo € 105.336,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 105.336,00

Valore complessivo diritto e quota € 105.336,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - Negozio	Negozi, botteghe [C1]	87,78	€ 105.336,00	€ 105.336,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 21.067,20

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.768,80

Valore immobile **ARROTONDATO** € **84.000,00**

**Lotto: 2 - Negozio completo di Cabine Enel comuni**

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

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: B - Negozio completo di Cabine Enel comuni.****Negozi, botteghe [C1] sito in Piazza Nicolò di Maniago n.24**

Note: Si evidenzia che completano il compendio immobiliare oggetto di El anche due cabine enel di cui la ditta esecutata risulta esserne proprietaria pro quota per 9,89/1000.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01204550931

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Doc\_01

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED], foglio 13, particella 1253, subalterno 31, indirizzo Piazza Nicolò di Maniago , scala C, piano T, comune Maniago (PN), categoria C/1, classe 7, consistenza 84 mq, superficie 95 mq, rendita € 2.403,38 €Derivante da: Atto di Compravendita del 07/03/2016 Pubblico ufficiale JUS ROMANO Sede Pordenone (PN) Rep. 141485.Millesimi di proprietà di parti comuni: 9,89/1000Confini: **NORD:** Mapp.461-1302 e **Via Della Stazione SUD:** Viale della Vittoria **OVEST:** Mapp.1304 e **Via Maestri del Lavoro d'Italia EST:** Mapp.1303-305-1306.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 1253, subalterno 143, indirizzo Piazza Nicolò di Maniago , piano S1, comune Maniago (PN), categoria D/1Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 02/10/2018 Pubblico ufficiale GANDOLFI ANNALISA Sede SPILIMBERGO (PN) Rep. 83872Millesimi di proprietà di parti comuni: 9,89/1000Confini: **NORD:** Mapp.461-1302 e **Via Della Stazione SUD:** Viale della Vittoria **OVEST:** Mapp.1304 e **Via Maestri del Lavoro d'Italia EST:** Mapp.1303-305-1306.**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: [REDACTED] foglio 13, particella 1253, subalterno 176, indirizzo Piazza Nicolò di Maniago , piano S1, comune Maniago (PN), categoria D/1

Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 02/10/2018 Pubblico ufficiale GANDOLFI ANNALISA

Sede SPILIMBERGO (PN) Rep. 83872

Millesimi di proprietà di parti comuni: 9,89/1000

Confini: **NORD:** Mapp.461-1302 e Via Della Stazione **SUD:** Viale della Vittoria **OVEST:**

Mapp.1304 e Via Maestri del Lavoro d'Italia **EST:** Mapp.1303-305-1306.

**Doc\_02\_L2**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Suddivisione del Negozio in due porzioni distinte

Regolarizzabili mediante: Variazione Catastale tramite redazione di pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Suddivisione del Negozio in due zone.

Docfa: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: A seguito del sopralluogo e del rilievo metrico e fotografico effettuato, poi confrontato con la situazione vigente in banca dati, non si dichiara la conformità catastale in quanto il negozio risulta suddiviso in due zone separate. Tale separazione, modifica la rendita catastale vigente in banca dati.

**Al momento della vendita sarà necessario fare attenzione al trasferimento di proprietà delle quote dei sub 143 e 176.**

#### **10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Immobili ubicati lungo la Via Della Stazione, in piena Piazza San Nicolò a pochi metri dal centro storico di Maniago (PN) quale cittadina friulana soprannominata "Città del coltello" per la sua lunga tradizione nella produzione di coltelli e oggetti da taglio. Oltre a questa caratteristica, la città offre un ricco patrimonio storico e naturalistico, con percorsi che si snodano tra il centro e i dintorni.

**Caratteristiche zona:** centrale Buona

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Vajont, Fanna, Frisanco, Montereale Valcellina, Andreis ecc..

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserva Naturale della Forra del Cellina e il Parco Naturale delle Dolomiti Friulane.

**Attrazioni storiche:** Museo dell'Arte Fabbri e delle Coltellerie, Castello di Maniago, Sentiero Val De Crous, ecc..

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria 500 mt, BUS 700 mt

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: L'immobile risulta libero. L'attività di pescheria risulta dismessa da diverso tempo.

(L'IMMOBILE RISULTA ANCORA ATTREZZATO PER USO PESCHERIA, QUINDI PRESENTA AL SUO INTERNO MOBIGLIA DEDICATA ALL'ATTIVITA' PRECEDENTE)

#### **12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale at [REDACTED]; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 13/06/2023 ai nn. 83; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/01/2024 ai nn. 968/150; Importo ipoteca: € 89.712,94; Importo capitale: € 44.856,47.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 29/06/2024 ai nn. 142 iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/07/2024 ai nn. 10267/7821.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Servitù di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.P.A.; A rogito di Notaio Aldo Guarino in data 11/04/2005 ai nn. 142373; Registrato a Pordenone in data 13/07/2005 ai nn. 1036/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/07/2005 ai nn. 12042/7743.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Negozio completo di Cabine Enel comuni

Doc\_03\_L2

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /**

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** € 2.695,54.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 793,85 (2024) e € 414,42 (2025)

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è posto al piano terra del condominio e pertanto, risulta accessibile ai soggetti diversamente abili

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica a firma del Geometra Cristian Pigatto del 30-01-2016.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

Doc\_05\_L2

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 03/10/2005 al 07/03/2016 . In forza di Aggiudicazione Definitiva - a rogito di Notaio Aldo Guarino, in data 03/10/2005, ai nn. 144594/24857; trascritto a Pordenone, in data 28/10/2005, ai nn. 18280/11639.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 07/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Aggiudicazione Definitiva - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 07/03/2016, ai nn. 141485/35535; trascritto a Pordenone, in data 22/03/2016, ai nn. 3898/2808.

(Si fa presente che nell'atto sono indicate le servitù attive e passive nonché le convenzioni con comune di Maniago contratte in fase di realizzazione dell'immobile)

Doc\_03\_L2

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 02/218

Intestazione: S.I.M. s.r.l.

Tipo pratica: Concessione ad eseguire Attività Edilizia

Per lavori: Costruzione edifici residenziali, commerciali e direzionali in attuazione al P.R.P.C. denominato "Ex Coricama" - 1a Unità di Intervento

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/12/2002 al n. di prot. 27080

Numero pratica: 02/308

Intestazione: S.I.M. s.r.l. SOCIETA' IMMOBILIARE MANIAGHESE

Tipo pratica: Concessione ad eseguire Attività Edilizia

Per lavori: Opere di urbanizzazione in attuazione del Piano Particolareggiato "Ex Coricama"

Oggetto: Opere di Urbanizzazione

Rilascio in data 04/06/2003 al n. di prot. 12533

Numero pratica: 03/152

Intestazione: S.I.M. s.r.l.

Tipo pratica: Concessione ad eseguire Attività Edilizia

Per lavori: Variante alla Concessione Edilizia prot. 27080 del 30-12-2002 n.02/218

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/09/2003 al n. di prot. 22487

Numero pratica: 13/0139

Intestazione: S.I.M. s.r.l.

Tipo pratica: Agibilità/Abitabilità

Presentazione in data 03/08/2005 al n. di prot. 18021

Rilascio in data 19/10/2005 al n. di prot. 23533

Doc\_04\_L2

### 15.1 **Conformità edilizia:**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: A seguito del confronto effettuato tra lo stato di fatto in cui si trova l'immobile e quanto depositato presso il Comune di Maniago (PN), si conferma la conformità edilizia. Si rilevano unicamente delle opere edilizie interne che sono riconducibili ad attività di edilizia libera.

### 15.2 **Conformità urbanistica**

#### **Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.C.C. n.31/2023 del 28-04-2023
Zona omogenea:	Zona A.0.5 - di interesse storico con piano attuativo vigente

Norme tecniche di attuazione:	Art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Maniago (PN).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Edilizie
Estremi delle convenzioni:	Rep.123297 del 10-06-2002 - Rep.134068 del 30-10-2003 - Rep.139099 del 03-08-2004.
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: A seguito del confronto effettuato tra lo stato di fatto in cui si trova l'immobile e quanto depositato presso il Comune di Maniago (PN), si conferma la conformità urbanistica.**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1] di cui al punto B - Negozio completo di Cabine Enel comuni**

Negozio al piano terra facente parte del Blocco C – Scala C del complesso edilizio denominato “Ex Coricama” dislocato su cinque piani fuori terra (rappresentati da appartamenti, studio privato e negozi) oltre al piano seminterrato dove sono collocati i locali accessori (autorimesse, locali di deposito, cabine enel, ecc.). Il tutto risulta ubicato in Piazza Nicolò di Maniago, al civico 24 per quanto riguarda il negozio oggetto di e.i., raggiungibile direttamente dalle vie pubbliche Della Stazione, Della Vittoria, Vittorio Emanuele e Maestri del Lavoro d’Italia, quali strade comunali che circondano la Piazza Nicolò di Maniago posta a pochi metri dal centro del Comune di Maniago (PN).

Tale zona risulta a prevalente carattere commerciale, direzionale e residenziale, vicina a tutti i principali servizi della zona e a pochi passi dalla stazione ferroviaria del Comune di Maniago (PN).

Il Negozio è completo di cabine enel (di proprietà pro-quota) poste al piano seminterrato. Il Negozio è rappresentato da una prima area accessibile al pubblico (dove avviene la vendita dei prodotti) e da una seconda area privata destinata alla preparazione, al mantenimento con celle frigorifere e ad uso anti-w.c.

Completano, appunto, la proprietà le cabine enel poste al piano seminterrato che risultano di proprietà pro-quota a tutti i condomini.

Le porte interne sono in legno tamburato, porta d’uscita posteriori di tipo antipanico, finestre in alluminio, con vetro singolo, pavimenti in piastrelle di ceramica in tutte le stanze, impianti sottotraccia e in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare commerciale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato di conservazione e manutenzione anche se non in uso da qualche anno.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01204550931

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,00**

E' posto al piano: T/S1

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 mt

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: A fronte del sopralluogo effettuato si ritiene che lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile risulta essere BUONO.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Negoziro (PT)	sup lorda di pavimento	1,00	96,00	€ 1.000,00
			<b>96,00</b>	

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Elenco fonti:**

Catasto di Maniago (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN);

Uffici del registro di Pordenone (PN);

Ufficio tecnico di Maniago (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi in ZONA CENTRALE in stato conservativo NORMALE : 800,00 €/mq - 1.150,00 €/mq;

Negozi in ZONA PERIFERICA in stato conservativo NORMALE : 700,00 €/mq - 1.000,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

#### 16. Valutazione corpi:

##### B - Negozio completo di Cabine Enel comuni. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio (PT)	96,00	€ 1.000,00	€ 96.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 96.000,00

##### Valore Finale

**€ 96.000,00**

Valore corpo

€ 96.000,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 96.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 96.000,00

##### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B - Negozio completo di Cabine Enel comuni	Negozi, botteghe [C1]	96,00	€ 96.000,00	€ 96.000,00

#### 16. 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% )

€ 14.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 500,00

#### 16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

**€ 81.100,00**

Valore immobile **ARROTONDATO** :

**€ 81.000,00**

#### Note finali dell'esperto:

CONCLUSIONI

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott. Antonio Albenzio per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

**Allegati**

- 112\_2024\_01\_DOCUMENTI ESECUTATI
- 112\_2024\_02\_DOCUMENTI CATASTALI\_L1
- 112\_2024\_02\_DOCUMENTI CATASTALI\_L2
- 112\_2024\_03\_DOCUMENTI IPOTECARI\_L1
- 112\_2024\_03\_DOCUMENTI IPOTECARI\_L2
- 112\_2024\_04\_DOCUMENTI EDILIZIO URBANISTICI\_L1
- 112\_2024\_04\_DOCUMENTI EDILIZIO URBANISTICI\_L2
- 112\_2024\_05\_VARIE\_L1
- 112\_2024\_05\_VARIE\_L2
- 112\_2024\_06\_FOTO IMMOBILI\_L1
- 112\_2024\_06\_FOTO IMMOBILI\_L2

Data generazione:

19-09-2025

L'Esperto alla stima

**Elisabetta Fagotto**