

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **42/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2024 ore 14:30

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

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

**Esperto alla stima:** Alessandro Quattrin  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Partita IVA:** [REDACTED]  
**Studio in:** Via Montello, frazione Cusano 29 - 33080  
Zoppola  
**Telefono:** 366 2085199  
**Fax:**  
**Email:** alessandroquattrin@gmail.com  
**Pec:** a.quattrin@epap.conafpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Zara n.25/B - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] (1/1), foglio 22, particella 377, subalterno 2, indirizzo Via Zara n. 25/B, piano S1 - T, comune G888, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 105 mq, rendita € 883,14, [REDACTED] (1/1), foglio 22, particella 377, subalterno 7, indirizzo Via Zara n. 25/B, piano S1, comune G888, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie 29 mq, rendita € 77,88, sezione censuaria G888, foglio 22, particella 377, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 950 mq

### 2. Possesso

**Bene:** via Zara n.25/B - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via Zara n.25/B - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Zara n.25/B - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]



**5. Comproprietari**

**Beni:** via Zara n.25/B - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Zara n.25/B - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Zara n.25/B - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Zara n.25/B - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 105.400,00

**Prezzo da occupato:** -



## Premessa

Il sottoscritto Alessandro Quattrin, Dottore Agronomo, nato [REDACTED], libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n. 304, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 29, nominato Perito estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 22/12/2023 in evasione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale, corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 10/01/2023 ho provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

Ho provveduto infine ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.



Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione  
via Zara n.25/B

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Zara n.25/B

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] (1/1), foglio 22, particella 377, subalterno 2, indirizzo Via Zara n. 25/B, piano S1 - T, comune G888, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 105 mq, rendita € 883,14

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] (1/1), foglio 22, particella 377, subalterno 7, indirizzo Via Zara n. 25/B, piano S1, comune G888, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie 29 mq, rendita € 77,88

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria G888, foglio 22, particella 377, qualità ENTE URBANO, superficie catastale 950 mq

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

Abitazione civile facente parte di un fabbricato residenziale in linea, edificato nei primi anni 2000. Si compone di un appartamento su due piani (T; -1) e un'autorimessa. In discreto stato di conservazione e manutenzione.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Bar e Ristoranti (vicini), Scuola Primaria (vicini), Attività commerciali varie (vicini)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermate autobus in via Piave 150 metri

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è occupato [REDACTED]

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Pirozzi Severino in data 05/11/2002 ai nn. 61444; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/11/2002 ai nn. 18645/3275; Importo ipoteca: € 308.000,00; Importo capitale: € 154.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: Verbale Di Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale giudiziario Unep Tribunale di Pordenone in data 17/03/2023 ai nn. 340 iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/04/2023 ai nn. 5033/3953.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: Atto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Pirozzi Severino in data 05/11/2002 ai nn. 61444; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/10/2022 ai nn. 15435/2791; Importo ipoteca: € 308.000,00; Importo capitale: € 154.000,00.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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:** Non è stato nominato amministratore di condominio. Spese luci comuni di 100 €/anno.

**Millesimi di proprietà:** 250/1000 con riferimento al foglio 22 particella 377 sub 10.

**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 redatto dall'Ing. Lorenzo Quattrin in data 12/03/2024, cod id. 9303300035524

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 05/11/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Severino Pirozzi, in data 05/11/2002, ai nn. 61443/21098; registrato a Pordenone, in data 12/11/2002, ai nn. 5363/IV; trascritto a Pordenone, in data 08/11/2002, ai nn. 18574/13317.

**Note:** Atti compravendita alla [redacted]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 2001/00747

Intestazione: Voltura per demolizione edificio esistente e nuova costruzione edificio residenziale

Tipo pratica: Voltura pratica edilizia

Per lavori: Demolizione edificio esistente e nuova costruzione edificio residenziale

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Rilascio in data 17/07/2001 al n. di prot.

Numero pratica: 13573-28292

Intestazione: Demolizione di fabbricato esistente e nuova costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione di fabbricato esistente e nuova costruzione di fabbricato residenziale plurifamiliare

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Rilascio in data 11/09/2001 al n. di prot. 38361

Numero pratica: 32252

Intestazione: Variante concessione edilizia

Tipo pratica: Comunicazione denuncia di inizio attività nel caso di variante in corso d'opera

Per lavori: Modifica ubicazione ingresso strada, allargamento rampa ingresso garage, modifiche architettoniche.

Oggetto: Variante alla concessione



Rilascio in data 22/07/2002 al n. di prot. 32252

Numero pratica: 29559

Intestazione: Collaudo per lavori di demolizione fabbricato esistente e ricostruzione di complesso residenziale

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Rilascio in data 20/09/2002 al n. di prot. 29559

Numero pratica: ABITAB-1158-2002

Intestazione: Richiesta certificato di agibilità

Tipo pratica: Autorizzazione di agibilità

Per lavori: Demolizione edificio esistente e nuova costruzione edificio residenziale plurifamiliare

Oggetto: Demolizione e ricostruzione

Rilascio in data 28/02/2019 al n. di prot. 44751

### 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1 - Residenziale a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Rese esecutive con pubblicazione sul BUR n° 11 del 15.03.2023
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:	1,00 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### **Note sulla conformità:**

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**





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

Il compendio oggetto di stima è composto da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra e piano interrato di un fabbricato ad uso residenziale composto da quattro unità immobiliari ubicato in zona periferica del Comune di Pordenone, unitamente a un' autorimessa posta al piano in-terrato. Il fabbricato in cui si inserisce l'unità residenziale è stato edificato originariamente nel 2002 e non ha subito modifiche dalla sua costruzione. Si compone di 2 piani fuori terra e di un piano sotto-terra, autorimessa ad uso privato e verde privato.

La parete perimetrale esterna è in muratura. Esternamente presenta finiture di intonaco civile di colore giallo, serramenti esterni in legno con vetro doppio e scuretti, in discreto stato di manutenzione. Il manto di copertura è costruito con travature in legno e ricoperto in coppi.

Internamente l'unità immobiliare principale si trova al piano terra: un soggiorno/salotto, una cucina, un bagno principale ed un corridoio.

Proseguendo si trovano una camera matrimoniale con adiacente un bagno secondario e opposta al corridoio una camera piccola, sempre al piano terra.

Le pareti interne sono intonacate al civile, pavimentazione in piastrelle solo in cucina in tutto il resto del piano le pavimentazioni sono in listelli di legno.

Le scale per accedere dal piano terra al piano interrato sono in piastrelle di gres. I serramenti interni sono in legno, in buono stato di manutenzione. L'intero appartamento si presenta arredato, in quanto è abitato [REDACTED]. Il bagno principale presenta una vasca da bagno oltre a tutti i sanitari; invece, il bagno secondario solo il box doccia e un WC presumibilmente non in funzione.

Nel porticato esterno uscendo dal soggiorno si trova la caldaia a gas, autonoma, che alimenta all'interno n. 7 radiatori con valvole non termostatiche. Fuori dal porticato si trova anche un giardino ad uso privato.

Passando al piano interrato, si trovano, di pertinenza del subalterno preso in esame: un vano cantina ad uso ripostiglio e un vano ripostiglio ad uso lavanderia con lavatoio e lavatrice annessi. Per accedere a questi due vani si passa attraverso l' autorimessa, con un unico posto auto di medie dimensioni. L'accesso per le auto avviene per mezzo di un vialetto comune con accesso dalla strada chiuso con un cancello elettrificato.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **271,00** corrispondenti a 111,75 mq equivalenti (superficie commerciale)

È posto al piano: T; -1

L'edificio è stato costruito nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25/B;

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente l'unità immobiliare presenta finiture discrete e stato di conservazione e manutenzione buoni.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **scorrevole** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **scuretti** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Pareti esterne rivestimento: **Intonaco al civile** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **Piastrelle** condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie esterna lorda, desunta dalle planimetrie cata-



stali depositate, per le quali è stata verificata la corrispondenza con lo stato di fatto mediante opportune misurazioni in loco a campione. La superficie delle superfici accessorie (terrazzi esterni) è stata opportunamente ragguagliata alla superficie principale mediante appositi coefficienti di conversione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	superf. esterna lorda	1,00	82,00	€ 1.000,00
Corte esclusiva 1	superf. esterna lorda	0,10	7,10	€ 1.000,00
Corte esclusiva 2	superf. esterna lorda	0,10	7,90	€ 1.000,00
Terrazzo 1	superf. esterna lorda	0,25	4,00	€ 1.000,00
Poggiolo 2	superf. esterna lorda	0,25	0,75	€ 1.000,00
Piano scantinato	superf. esterna lorda	0,50	10,00	€ 1.000,00

**111,75**

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**



Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori:**

A

1. Garage

Posto al piano -1

Sviluppa una superficie complessiva di 28 mq

Valore a corpo: € **20000**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**



## 8.1 Criteri e fonti:

### **Criteri di stima:**

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

### **Elenco fonti:**

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: Borsino FIMAA, FIAP, OMI, principali agenzie immobiliari appartenenti alla zona. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 770 Euro/mq a 1.050 Euro/mq per fabbricati residenziali in buono stato d'uso e manutenzione.;

Altre fonti di informazione: Informazioni assunte in loco da operatori specializzati nelle compravendite immobiliari..



**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.750,00.

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto sulla base dei prezzi unitari di compravendita registrati nella zona per beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	82,00	€ 1.000,00	€ 82.000,00
Corte esclusiva 1	7,10	€ 1.000,00	€ 7.100,00
Corte esclusiva 2	7,90	€ 1.000,00	€ 7.900,00
Terrazzo 1	4,00	€ 1.000,00	€ 4.000,00
Poggiolo 2	0,75	€ 1.000,00	€ 750,00
Piano scantinato	10,00	€ 1.000,00	€ 10.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 111.750,00
Valore corpo			€ 111.750,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 131.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.750,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	111,75	€ 131.750,00	€ 131.750,00

**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% )	€ 26.350,00
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:	<b>€ 105.400,00</b>
---	---------------------



**Allegati**

- 1) Decreto di nomina perito estimatore
- 2) Atti di provenienza
- 3) Visure catastali
- 4) Estratti di mappa
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Elaborati fotografici
- 7) Titoli abilitativi edilizi
- 8) Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori
- 9) Destinazione urbanistica
- 10) Certificati anagrafici
- 11) Attestato di prestazione energetica

Data generazione:  
16-04-2024 16:04:09

L'Esperto alla stima  
**Alessandro Quattrin**

