Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]
(avv. [redacted])

N° Gen. Rep. **151/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione (appartamento) al primo piano con adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra

Esperto alla stima: Francesco Marzinotto
Codice fiscale: MRZFNC85B06G914F
Partita IVA: 03747750275
Studio in: Via San Benedetto 15/5 - 30026 Summaga di Portogruaro
Telefono: 0421205157
Email: frmarzinotto@gmail.com
Pec: francesco.marzinotto@pec.eppi.it

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe545239f2cfc2

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- - Pordenone (PN) - 33170
Descrizione zona: zone residenziale

Lotto: 001 - abitazione (appartamento) al primo piano con adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra

Corpo: abitazione (appartamento) al primo piano con una adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra
Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]
Dati Catastali: [redacted] nata in [redacted] il [redacted] proprietà per 1/1, foglio 11, mappale 1322, subalterno 2, scheda catastale allegata, indirizzo Vicolo del Troi n. 1, piano terra, Comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 52,68;
[redacted] nata i[redacted] il [redacted] proprietà per 1/1, foglio 11, mappale 481 sub. 12 graffato con il mappale 1322 sub. 1, scheda catastale allegata, indirizzo Vicolo del Troi n. 1, interno 4, piano S1-terra, Comune Pordenone, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq, totale escluse aree scoperte 107 mq, rendita € 383,47

2. Possesso

Bene: Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione (appartamento) al primo piano con adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra
Corpo: abitazione (appartamento) al primo piano con una adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra
Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione (appartamento) al primo piano con adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra
Corpo: abitazione (appartamento) al primo piano con una adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione (appartamento) al primo piano con adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra
Corpo: abitazione (appartamento) al primo piano con una adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe5452239f2cfc2

Beni: Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione (appartamento) al primo piano con adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra

Corpo: abitazione (appartamento) al primo piano con una adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione (appartamento) al primo piano con adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra
Corpo: abitazione (appartamento) al primo piano con una adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione (appartamento) al primo piano con adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra
Corpo: abitazione (appartamento) al primo piano con una adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - abitazione (appartamento) al primo piano con adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra
Prezzo da libero: € 77.545,85 arrotondato ad **€ 77.550,00**
Prezzo da occupato: € 0,00

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe545239f2cfc2

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Francesco Marzinotto nato a Portogruaro (VE) il 06/02/1985, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da verbale di conferimento di incarico ricevuto dalla dott.ssa Elisa Tesco e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 30/01/2026, presenta il seguente rapporto di valutazione con allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:
come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone, ricerca del progetto Gestione INA-CASA per l'appartamento, concessione con agibilità per l'autorimessa ed autorizzazione edilizia per la chiusura terrazzino in sanatoria, nonché valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità catastale ed edilizia.

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe5452 39f2cfc2

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Vicolo del Troi n. 1 -interno 4-

Lotto: 001 - abitazione (appartamento) al primo piano con adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra

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: abitazione (appartamento) al primo piano con una adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra.
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Vicolo del Troi n. 1 -interno 4-
Note: Trattasi di un'abitazione (appartamento) sviluppata al primo piano, con una adiacenza esterna staccata ad uso vano scala al piano terra e cantina al piano scantinato nonché autorimessa al piano terra ubicati in Pordenone Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- contraddistinti nel foglio 11 mappale 481 sub. 12 graffato con il mappale 1322 sub. 1 e mappale 1322 sub. 2. Trattasi di due unità immobiliari facenti parte di un complesso Condominiale con la proporzionale comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del Codice civile. Non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio con tabelle millesimali inquanto l'intero complesso composto da tre condomini con tredici adiacenze esterne staccate non risulta amministrato da un preposto. Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone mappale 481 -Ente Urbano- di mq 2.689,00 e mappale 1322 -Ente Urbano- di mq 90,00. L'abitazione (appartamento) confina con vano scale, con muri perimetrali e con pianerottolo; il vano scala dell'adiacenza esterna confina con muri perimetrali e con il mappale 1322 sub. 2; la cantina confina con muri perimetrali su tre lati e con vano scala ed infine l'autorimessa confina con muri perimetrali su tre lati e con vano scala mappale 481 sub. 12 graffato con il mappale 1322 sub. 1, salvo altri o variati.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile[redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: stato civile ricavato nell'atto di compravendita
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Note: vedasi atto di compravendita di cui allegato 4

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]ata i[redacted] il [redacted] proprietà per 1/1, foglio 11, mappale 1322, subalterno 2, scheda catastale allegata, indirizzo Vicolo del Troi n. 1, piano terra, Comune Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 52,68
Derivante da: atto di compravendita di cui allegato n. 4

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe545239f2cfc2

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di una unità immobiliare ad uso autorimessa al piano terra sita nel foglio 11 mappale 1322 sub. 2; l'unità immobiliare fa parte di un complesso Condominiale con la proporzionale comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del codice civile; non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio con tabelle millesimali inquanto l'intero complesso composto da tre condomini con tredici adiacenze esterne staccate non risulta amministrato da un preposto; al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone mappale 1322 -Ente Urbano- di mq 90,00; l'autorimessa confina con muri perimetrali su tre lati e con vano scala mappale 481 sub. 12 graffato con il mappale 1322 sub. 1, salvo altri o variati.
Confini: vedasi quanto descritto nell'atto di compravendita e precisamente l'autorimessa confina con muri perimetrali su tre lati e con vano scala mappale 481 sub. 12 graffato con il mappale 1322 sub. 1, salvo altri o variati.
Note: nessuna

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] nata in [redacted] il [redacted] proprietà per 1/1, foglio 11, mappale 481 sub. 12 graffato con il mappale 1322 sub. 1, scheda catastale allegata, indirizzo Vicolo del Troi n. 1, interno 4, piano S1-terra, Comune Pordenone, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 108 mq, totale escluse aree scoperte 107 mq, rendita € 383,47
Derivante da: atto di compravendita di cui allegato n. 4
Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di una abitazione (appartamento) sita al primo piano con una adiacenza esterna staccata ad uso vano scala al piano terra e cantina al piano scantinato ubicati in Pordenone Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- contraddistinti nel foglio 11 mappale 481 sub. 12 graffato con il mappale 1322 sub. 1; trattasi di una unità immobiliare facente parte di un fabbricato Condominiale con la proporzionale comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del codice civile; non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio con tabelle millesimali inquanto l'intero complesso composto da tre condomini con tredici adiacenze esterne staccate non risulta amministrato da un preposto; al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone mappale 481 -Ente Urbano- di mq 2.689,00 e mappale 1322 -Ente Urbano- di mq 90,00; l'abitazione (appartamento) confina con vano scale, con muri perimetrali e con pianerottolo; il vano scala dell'adiacenza esterna confina con muri perimetrali su tre lati e con il mappale 1322 sub. 2; la cantina confina con muri perimetrali su tre lati e con vano scala, salvo altri o variati
Confini: vedasi quanto descritto nell'atto di compravendita e precisamente l'abitazione confina con vano scale, con muri perimetrali e con pianerottoli; il vano scala dell'adiacenza esterna confina con muri perimetrali su tre lati e con il mappale 1322 sub. 2; la cantina confina con muri perimetrali su tre lati e con vano scala, salvo altri o variati
Note: nessuna

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva in loco, rispetto alle planimetrie catastali, modifiche interne nelle pareti divisorie non strutturali con errori di rappresentazione grafica; il fabbricato accessorio risulta erroneamente rappresentato in mappa con dimensioni diverse per il vano scala rispetto allo stato dei luoghi e rappresentazione grafica errata sulla planimetria catastale.
Regolarizzabili mediante: tipo mappale e pratica docfa con presentazione di due nuove planimetrie catastali
Descrizione delle opere da sanare: vedasi irregolarità descritte sopra
competenze e spese per pratica catastale: € 3.600,00

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe545239f2cfc2

Oneri Totali: **€ 3.600,00**
Note: competenze per rilievo abitazione (appartamento) con accessori e autorimessa, sviluppo DWG, visure catastali, tipo mappale, redazione di due nuove planimetrie, pratica docfa con un onorario di € 2.600,00 + 5% cassa + 22% iva = € 3.330,60 + diritti esenti iva € 250,00 = € 3.580,60 arrotondato ad € 3.600,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: vedasi allegato n. 9 con le modifiche da riportare sulle planimetrie catastali da variare e sulla mappa con la presentazione di un tipo mappale

Note generali: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un'abitazione (appartamento) sviluppata al primo piano, con una adiacenza esterna staccata ad uso vano scala al piano terra e cantina al piano scantinato nonché autorimessa al piano terra ubicati in Pordenone Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- contraddistinti nel foglio 11 mappale 481 sub. 12 graffato con il mappale 1322 sub. 1 e mappale 1322 sub. 2. Trattasi di due unità immobiliari facenti parte di un complesso Condominiale con la proporzionale comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del Codice civile. Non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio con tabelle millesimali inquanto l'intero complesso composto da tre condomini con tredici adiacenze esterne staccate non risulta amministrato da un preposto. Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone mappale 481 -Ente Urbano- di mq 2.689,00 e mappale 1322 -Ente Urbano- di mq 90,00. L'abitazione (appartamento) confina con vano scale, con muri perimetrali e con pianerottolo; il vano scala dell'adiacenza esterna confina con muri perimetrali e con il mappale 1322 sub. 2; la cantina confina con muri perimetrali su tre lati e con vano scala ed infine l'autorimessa confina con muri perimetrali su tre lati e con vano scala mappale 481 sub. 12 graffato con il mappale 1322 sub. 1, salvo altri o variati.
Caratteristiche zona: periferica
Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziale e commerciale
Importanti centri limitrofi: Pordenone, Porcia, Sacile, Conegliano e Piancavallo.
Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.
Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone.
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore
Note: all'interno dell'abitazione con locali accessori e autorimessa sono presenti mobili, arredi e materiali vari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted]. contro [redacted]; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Gianluca Francesco Maria Distefano in data 10/10/2017 ai nn. 2515/2273; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/10/2017 ai nn. 13352/2509; Importo ipoteca: € 96.000,00; Importo capitale: € 64.000,00;
Note: vedasi allegato n. 4/1 e allegato n. 5/2.

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe545239f2cfc2

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore d[redacted]. contro [redacted]; Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 03/10/2025 ai nn. 2797/2025 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2025 ai nn. 16992/12637; vedasi allegato n. 5/3.

Dati precedenti relativi ai corpi: abitazione (appartamento) al primo piano con una adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra

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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna spesa deliberata per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna
le spese condominiali vengono gestite in maniera autonoma da ciascun fabbricato del complesso edilizio e sono regolari come riferito dall'esecutata
Millesimi di proprietà: le due unità immobiliari facenti parte di un complesso Condominiale appartengono la proporzionale comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del codice civile; non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio con tabelle millesimali inquanto l'intero complesso composto da tre condomini con tredici adiacenze esterne staccate non risulta amministrato da un preposto; al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone mappale 481 -Ente Urbano- di mq 2.689,00 e mappale 1322 -Ente Urbano- di mq 90,00; trattasi di un'abitazione (appartamento) sviluppata al primo piano, con una adiacenza esterna staccata ad uso vano scala al piano terra e cantina al piano scantinato nonché autorimessa al piano terra ubicati in Pordenone Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- contraddistinti nel foglio 11 mappale 481 sub. 12 graffato con il mappale 1322 sub. 1 e mappale 1322 sub. 2.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - l'appartamento al primo piano e la cantina al piano scantinato non risultano accessibili alle persone con ridotte capacità motorie
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: vedasi attestazione di prestazione energetica degli edifici valido fino al 09/10/2027 come contenuto nell'allegato n. 4 dell'atto di compravendita
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nata i[redacted] il [redacted] proprietà per 1/1 dal 10/10/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gianluca Francesco Maria Distefano, in data 10/10/2017, ai nn. 2514/2272; trascritto a Pordenone, in data 12/10/2017, ai nn. 13351/9097.
Note: vedasi allegato n. 4 e allegato n. 5/1

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe545239f2cfc2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: costruzione case per lavoratori Gestione INA-CASA di cui documentazione datata 27/06/1950 (costruzione anteriore al 30/11/1955 di entrata in vigore del primo PRGC)
Intestazione: Gestione INA-CASA
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Note tipo pratica: non è stata pervenuta in Comune la licenza edilizia mentre lo stesso ha trasmesso l'allegato n. 6
Per lavori: costruzione di case per lavoratori di cui progetto dell'appalto a firma anche del Sindaco di Pordenone
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione: documento Gestione INA-CASA di data 27/06/1950
Rilascio in data: non presente nell'archivio comunale
Abitabilità/agibilità: non presente nell'archivio comunale.
NOTE: nell'allegato n. 6 vedasi Piano case per lavoratori Gestione INA-CASA di data 27/06/1950 di cui progetto dell'appalto a firma anche del Sindaco di Pordenone con la precisazione che all'epoca di costruzione non era necessaria la presentazione di un progetto edilizio in quanto antecedente alla data del 30/11/1955 di entrata in vigore del primo PRGC; pertanto, si garantisce la conformità edilizia dell'appartamento. Dall'analisi del progetto si rilevano modifiche alle pareti divisorie interne non strutturali che in ogni caso rientrano in attività di edilizia libera ai sensi della L.R. 19/2009 art. 16 che non costituiscono illecito edilizio con stesso principio per le modifiche prospettiche individuate in loco. Vedasi allegato 6/1 di cui concessione n. 10643/80/IV del 23/09/1981 per l'installazione di un prefabbricato in ferro da destinare ad autorimessa. Si rileva nell'allegato elaborato grafico che l'autorimessa è stata erroneamente posizionata su un attiguo mappale mentre la scheda catastale, presente nella pratica edilizia, identifica esattamente l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ed inoltre la medesima scheda identifica la sagoma esterna dell'adiacente locale riportante la dicitura "ripostiglio-vano scala rappresentata su scheda a parte". Rispetto al progetto autorizzato si rilevano difformità non essenziali per quanto riguarda la superficie base autorizzata (ml 3,00 x 5,00 = mq 15,00) rispetto a quanto esistente in loco (ml 2,75 x 5,20 = mq 14,30) senza nessuna variazione dell'altezza autorizzata e realizzata di ml 2,20. Nella pratica edilizia è presente il certificato di agibilità prot. 28539/85 del 23/09/1981 attestante il sopralluogo del tecnico comunale e del responsabile del settore igiene pubblica e le variazioni tra lo stato di progetto e la situazione esistente in loco NON COSTITUISCONO VARIAZIONI ESSENZIALI ai sensi della L.R. 19/2009 art. 40 pertanto può essere attestato lo stato legittimo degli immobili -art. 40 ter-. Per quanto riguarda il vano scala al piano terra e la cantina al piano scantinato del fabbricato accessorio, gli stessi sono da ritenersi superfici accessorie per cui comunque non rientranti in variazioni essenziali, pertanto, anche per esse potrà essere attestato lo stato legittimo degli immobili -art. 40 ter-. Da un colloquio con il tecnico comunale, lo stesso sostiene che le variazioni dell'autorimessa rispetto al progetto autorizzato costituiscono difformità in corso d'opera con variazioni non essenziali che possono trovare riscontro nella L.R. 19/2009 art. 40 comma 2; per quanto riguarda il vano scala e cantina, il tecnico suggerisce la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi della L.R. 19/2009 art. 17 comma 2 con una sanzione ai sensi dell'art. 50 comma 3 della medesima legge per un importo di oblazione di € 619,29 + diritti di segreteria di € 60,00 ed inoltre non sono dovuti oneri di urbanizzazione, il tutto da valutarsi ai sensi dell'art. 58 comma 3. SOLO CON LA PRECISA PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA EDILIZIA potrà essere valutata la soluzione della sola attestazione dello stato legittimo degli immobili sostenuta dal sottoscritto oppure la tesi sostenuta dal tecnico comunale della presentazione di una SCIA in sanatoria. Per ottenere un'attestazione dello stato legittimo degli immobili o presentare una SCIA in sanatoria, il sottoscritto ipotizza un costo di onorario e spese di circa € 4.000,00 tutto compreso.

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe545239f2cfc2

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti difformità: vedasi quanto descritto precedentemente nelle NOTE
Regolarizzabili mediante: attestazione dello stato legittimo degli immobili oppure SCIA in sanatoria
iter burocratico per lo stato legittimo o SCIA in sanatoria: € 4.000,00
Oneri Totali: **€ 4.000,00**
Note: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: vedasi quanto descritto sopra

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.1.5. Residenziali a moderata densità
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: nessuna

Note generali sulla conformità: vedasi allegato 7

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe545239f2cfc2

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **abitazione (appartamento) al primo piano con una adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra**

Trattasi di un'abitazione (appartamento) sviluppata al primo piano, con una adiacenza esterna staccata ad uso vano scala al piano terra e cantina al piano scantinato nonché autorimessa al piano terra ubicati in Pordenone Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- contraddistinti nel foglio 11 mappale 481 sub. 12 graffato con il mappale 1322 sub. 1 e mappale 1322 sub. 2.
Trattasi di due unità immobiliari facenti parte di un complesso Condominiale con la proporzionale comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del codice civile. Non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio con tabelle millesimali inquanto l'intero complesso composto da tre condomini con tredici adiacenze esterne staccate non risulta amministrato da un preposto.
Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone mappale 481 -Ente Urbano- di mq 2.689,00 e mappale 1322 -Ente Urbano- di mq 90,00.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted]
- Ulteriori informazioni sul debitore: stato civile ricavato nell'atto di compravendita
Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **208,83**
È posto al piano: S1-T-1
L'edificio è stato costruito nel: ante al 01/09/1967 per l'appartamento; garage di cui agibilità in data 12/05/1986 e modifiche esterne di cui autorizzazione n. 355 del 12/10/1990
L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi quanto descritto sopra
L'unità immobiliare è identificata con il numero: Pordenone Vicolo del Troi n. 1 -interno 4-; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.98 l'appartamento, ml 2.00 in cantina e altezza media di ml 2.20 in autorimessa
L'intero fabbricato è composto da n. due piani per il fabbricato d'abitazioni e due piani per l'accessorio cantina e autorimessa piani complessivi di cui fuori terra n. due piani per il fabbricato d'abitazioni e di cui interrati n. un piano interrato per la cantina con soprastante autorimessa al piano terra

Stato di manutenzione generale: mediocre/sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: si rileva uno stato di manutenzione e conservazione mediocre/sufficiente vista l'epoca di costruzione risalente ante al 01/09/1967 per l'appartamento; normale per la cantina e l'autorimessa costruita nell'anno 1986

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde con tegole in cotto** materiale: **non ispezionabile** condizioni: **non rilevabile** Note: nessuna
Fondazioni	tipologia: **fondazioni continue in c.a.** materiale: **calcestruzzo** condizioni: **non verificabile** Note: nessuna
Solai	tipologia: **solaio misto in laterizio** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **mediocri** Note: nessuna

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe545239f2cfc2

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro verniciato** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti** Note: cancello scorrevole di accesso al mappale 1322 dell'adiacenza esterna
Infissi esterni	tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **pvc** condizioni: **mediocre** Note: nessuna
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **non rilevabile** Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: **murature esterne da cm 30 e cm 40** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco con tinteggiatura** condizioni: **mediocri** Note: nessuna
Pavim. Esterna	materiale: **marciapiede in cemento e cortile in ghiaia** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: **pavimento in ceramica e moquette nelle due camere** condizioni: **da normalizzare** Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: **anta fissa ed un'anta battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **nessuno** condizioni: **mediocre** Note: porta d'ingresso condominiale al piano terra
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **nessuno** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna
Rivestimento	ubicazione: **cucina e bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna
Scale	posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **gradini in graniglia di cemento colorato** condizioni: **sufficienti** Note: nessuna

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: **rettilinea e parabola** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nessuna
Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nessuna

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe545239f2cfc2

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non ispezionabile** conformità: **non verificabile** Note: nessuna
Fognatura	tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **non rilevabile** ispezionabilità : **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non verificabile** Note: l'impianto fognatura risulta funzionante
Gas	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **non rilevabili** conformità: **non rilevabili a vista** Note: nessuna
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **impianto condominiale** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nessuna
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** Note: nessuna

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
rilievo eseguito in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al primo piano	sup lorda di pavimento	91.69	1,00	91,69	€ 900,00
veranda al primo piano	sup lorda di pavimento	3,92	0,60	2,35	€ 900,00
poggiolo al primo piano	sup lorda di pavimento	4,76	0,35	1,67	€ 900,00
vano scala e cantina nel fabbricato accessorio staccato	sup lorda di pavimento	25,47	0,25	6,37	€ 900,00

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe545239f2cfc2

cortile ad uso esclusivo fino a 25 mq	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50	€ 900,00
eccedenza cortile ad uso esclusivo oltre a 25 mq	sup lorda di pavimento	43,69	0,02	0,87	€ 900,00
autorimessa al piano terra	sup lorda di pavimento	14,30	0,45	6,44	€ 900,00
				Mq 111,88	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutatata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

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: Provincia di Pordenone -Comune di Pordenone - Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- abitazioni di tipo popolare ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): euro 900,00 al mq ;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Borsino immobiliare di Pordenone. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 900,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo inoltre presente la posizione dell'immobile con uno stato di manutenzione e conservazione mediocre/sufficiente .

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe5452 39f2cfc2

8.2 Valutazione corpi:

abitazione (appartamento) al primo piano con una adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.701,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
appartamento al primo piano	91,69	€ 900,00	€ 82.521,00
veranda al primo piano	2,35	€ 900,00	€ 2.115,00
poggiolo al primo piano	1,67	€ 900,00	€ 1.503,00
vano scala e cantina nel fabbricato accessorio staccato	6,37	€ 900,00	€ 5.733,00
cortile ad uso esclusivo fino a 25 mq	2,50	€ 900,00	€ 2.250,00
eccedenza cortile ad uso esclusivo oltre a 25 mq	0,87	€ 900,00	€ 783,00
autorimessa al piano terra	6,44	€ 900,00	€ 5.796,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 100.701,00
Valore Finale	**€ 100.701,00**
Valore corpo	€ 100.701,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 100.701,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.701,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
abitazione (appartamento) al primo piano con una adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra, cantina al piano scantinato e autorimessa al piano terra	Abitazione di tipo popolare [A4]	111,88	€ 100.701,00	€ 100.701,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.105,15
Spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica:	€ 7.600,00
spese per la demolizione e trasporto in discarica di un tetto a sbalzo esistente in fronte all'ingresso del vano scala dell'accessorio	€ -450,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 77.545,85
arrotondato a **€ 77.550,00**

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe545239f2cfc2

Note finali dell'esperto:
Trattasi di un'abitazione (appartamento) sviluppata al primo piano, con una adiacenza staccata ad uso vano scala al piano terra e cantina al piano scantinato nonché autorimessa al piano terra ubicati in Pordenone Vicolo del Troi n. 1 -interno 4- contraddistinti nel foglio 11 mappale 481 sub. 12 graffato con il mappale 1322 sub. 1 e mappale 1322 sub. 2.
Trattasi di due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato Condominiale con la proporzionale comproprietà sulle parti ed impianti comuni dell'edificio ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del codice civile.
Non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio con tabelle millesimali inquanto l'intero complesso composto principalmente da tre condomini con tredici adiacenze esterne non risulta amministrato da un preposto.
Al catasto terreni l'immobile è sito nel foglio 11 di Pordenone mappale 481 -Ente Urbano- di mq 2.689,00 e mappale 1322 -Ente Urbano- di mq 90,00.
L'abitazione (appartamento) confina con vano scale, con muri perimetrali e con pianerottolo; il vano scala dell'adiacenza esterna confina con muri perimetrali e con il mappale 1322 sub. 2; la cantina confina con muri perimetrali su tre lati e con vano scala ed infine l'autorimessa confina con muri perimetrali su tre lati e con vano scala mappale 481 sub. 12 graffato con il mappale 1322 sub. 1, salvo altri o variati.

Allegati

Allegato 1) verbale di sopralluogo del 27/02/2026
Allegato 2) documentazione fotografica
Allegato 3) estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, due planimetrie catastali, nessun elaborato planimetrico trovato e due elenchi immobili fabbricati
Allegato 4) atto di compravendita Rep. 2514/2273 del 10/10/2017 notaio Gianluca Francesco Maria Distefano
4/A) contratto di mutuo ipotecario fondiario Rep. 2515/2272 del 10/10/2017 notaio Gianluca Francesco Maria Distefano

Allegato 5) visure aggiornate delle Ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone [redacted]
Allegato 6) unità immobiliare ad uso abitativo iniziata in data anteriore al 01/09/1967 con "piano case per lavoratori - gestione Ina Casa" datata 27/06/1950 con elaborato grafico;
6/1) concessione edilizia n. 10643/80/IV del 23/09/1981 per installazione autorimessa completo di elaborato grafico ed autorizzazione di agibilità prot. 28539/85 del 12/05/1986;
6/2) autorizzazione per l'esecuzione di opere n. 355 del 12/10/1990 per installazione vetrata a chiusura terrazzino in sanatoria;
6/3) riferimenti normativi alla Legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 suggeriti dal tecnico comunale;
Allegato 7) Comune di Pordenone, estratto del Piano Regolatore e norme tecniche attuative della zona B.1.5 -Residenziali a moderata densità-
Allegato 8) estratto quotazione Agenzia Entrate e Borsino immobiliare del Comune di Pordenone
Allegato 9) ingrandimento delle planimetrie catastali difformi allo stato dei luoghi

Data generazione:
06-03-2026

L'Esperto alla stima
Francesco Marzinotto

Firmato Da: FRANCESCO MARZINOTTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7230a9e89d5cfab812fe545239f2cfc2