
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro [REDACTED]

N° Gen. Rep. **63/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30/01/2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 –

Abitazione di tipo civile

Perito estimatore: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via Dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Trieste, 53/3 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 32, particella 1043, subalterno 4, indirizzo Via Trieste, 53/3, interno 3, piano 1, Comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 104 mq, rendita € 529,37.

2. Possesso

Bene: Via Trieste, 53/3 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Trieste, 53/3 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Trieste, 53/3 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Trieste, 53/3 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Trieste, 53/3 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Trieste, 53/3 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Trieste, 53/3 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Prezzo da libero: € 40.000,00

Prezzo da occupato:



Immobile in Azzano Decimo (PN)

Via Trieste, 53/3

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

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 di tipo civile.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33082,
Via Trieste, 53/3

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 32, particella 1043, subalterno 4, indirizzo Via Trieste, 53/3, interno 3, piano 1, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 104 mq, rendita € 529,37.

Derivante da: 1. Atto del 12/03/2020 Pubblico ufficiale GRECO ORAZIO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 11126 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2890.1/2020 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 25/03/2020. 2. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 26/05/2022 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 291 - SENTENZA DI DIVORZIO CON ACCORDO TRASLATIVO. Trascrizione n. 5946.1/2022 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 01/06/2022.



Millesimi di proprietà di parti comuni: 75,05

Confini: Vano scale, muri perimetrali su tre lati, altre unità abitative condominiali.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di abitazione di tipo civile sita all'interno di una zona residenziale nel centro di Azzano Decimo (PN) al numero civico via Trieste, 53/3. L'immobile pignorato consiste in un appartamento collocato al piano primo del "Condominio Torino" ed è stato eretto su area distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Azzano Decimo (PN) al foglio 32, particella 1043, ente urbano di are 10 (dieci) e centiare 60 (sessanta al Foglio 6 particella 103 Comune di Azzano Decimo. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale con edifici aventi simili caratteristiche architettoniche e strutturali. L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via Trieste.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il soggetto debitore esecutato risulta residente in Via Trieste, 53/3, Azzano Decimo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Banca di Cividale S.p.A. contro [REDACTED]



Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Orazio Greco di Pordenone in data 12/03/2020 ai nn. 11127/9056. Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/03/2020 ai nn. 4024/723. Importo ipoteca: € 105.000,00; Importo capitale: € 60.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro derivante da atto giudiziario registrato a Tribunale di Pordenone in data 31/03/2025 ai nn. 897/2025. Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/05/2025 ai nn. 7428/5638.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

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: 3.609,60 € (come da nota di amministratore condominiale Amministrazioni.DG del 05.12.2025).

Millesimi di proprietà: 75,05

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Certificato A.P.E. in corso di redazione al momento del deposito telematico della perizia immobiliare.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: piena proprietà per 1/1 dal 14/04/1975 al 24/05/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone, in data 14/04/1975, ai nn. 22500/14238; trascritto a Pordenone, in data 10/05/1975, ai nn.



3050/2770.

Proprietari: [redacted] piena proprietà per ½ e [redacted] piena proprietà per ½ dal 24/05/2009 al 15/07/2016. In forza di denuncia di successione. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Agenzia Entrate Pordenone, in data 12/08/2010 ai nn. 906/9990; trascritto a Pordenone in data 12/08/2010, ai nn. 12880/8516.

Note: Successione legittima di [redacted] eceduto in data [redacted]. E' stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità presso Agenzia Entrate di Pordenone il 03.05.2013 ai nn. 6093/4484 riguardante tra gli altri anche l'immobile oggetto del pignoramento della procedura esecutiva.

Proprietario: [redacted] piena proprietà per 1/1 dal 15/07/2016 al 12/03/2020. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, in data 15/07/2016, ai nn. 66097/32363; trascritto a Pordenone, in data 27/07/2016, ai nn. 10325/6987.

Proprietari: [redacted] piena proprietà per ½, [redacted] piena proprietà per ½ dal 12/03/2020 al 26/05/2022. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Orazio Greco di Pordenone, in data 12/03/2020, ai nn. 11126/9055; trascritto a Pordenone, in data 25/03/2020, ai nn. 4023/2890.

Proprietario: [redacted] piena proprietà per 1/1 dal 26/05/2022 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di assegnazione; registrato a Tribunale di Pordenone, in data 26/05/2022, ai nn. 291/2022; trascritto a Pordenone, in data 30/05/2022, ai nn. 7942/5946.

Note: Giusta sentenza di divorzio con accordo transattivo del Tribunale di Pordenone.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 320/74

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di due fabbricati ad uso residenziale e ristrutturazione di fabbricato esistente

Presentazione in data 22/11/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 04/06/1975 al n. di prot. 1386



Abitabilità/agibilità in data 11/03/1977 al n. di prot. 1386

Numero pratica: 9090/76

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso cabina elettrica

Presentazione in data 27/12/1976 al n. di prot.

Rilascio in data 19/01/1977 al n. di prot.

Numero pratica: 10342

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Esecuzioni di interventi di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/10/1989 al n. di prot. 10342

NOTE: Installazione di un nuovo generatore di calore ad alto rendimento nella centrale termica.

Numero pratica: 015/154/COM

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori attività edilizia libera

Per lavori: Interventi di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/12/2016 al n. di prot. 0027652

NOTE: Intervento di riqualificazione della centrale termica condominiale.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia. Note: Relativamente all'unità immobiliare oggetto del pignoramento, edificata sull'area distinta in Catasto al foglio 32 mappale 1043 subalterno 4, ai sensi dell'art. 41 della L. n.1150/1942, modificato dall'art. 13 della L. n.765/1967 e ai sensi del nono comma dell'art. 15 della L. n.10/77, non risultano essere in corso provvedimenti sanzionatori.

Presente certificato Comune di Azzano Decimo prot. n° Prot. n. 0033588 del 19.12.2025.



7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 25.05.2021.
Zona omogenea:	B1 di riqualificazione.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 20.
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:	1,2 mc/mq (utile)
Rapporto di copertura:	45%
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	<p>Interventi ammessi ai sensi L.R. 19/2009 art. 4: nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia; ristrutturazione urbanistica; trasformazione territoriale rilevanza edilizia: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) attività edilizia libera.</p> <p>Interventi non ammessi: - alterazione e demolizione fronti ed elementi di pregio; - non sono ammessi ampliamenti in deroga ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i. art. 39 bis.</p>



Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di un'abitazione di tipo civile posto (appartamento) al piano primo del condominio denominato "Torino" al numero civico via Trieste, 53/3 Azzano Decimo. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, 2 camere, 2 terrazzi. L'ingresso dell'immobile avviene attraverso la rampa di scale accessibile da Via Trieste. Il complesso condominiale è situato in una area dove sono presenti altri edifici a destinazione residenziale e commerciale con le medesime caratteristiche costruttive e strutturali.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **104,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 53/3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in precarie condizioni dal punto di vista impiantistico. Si rileva la presenza di alcune vistose fessurazioni alternate a infiltrazioni di umidità diffuse con evidenti rotture degli intonaci in pareti verticali e nel soffitto nei locali cucina, corridoio. Non è stato possibile valutare adeguatamente lo stato delle strutture portanti conseguente alle fessurazioni menzionate.



Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: non rilevabile
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: non rilevabile
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: non rilevabile
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non rilevabile
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: inesistente condizioni: non rilevabile
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona soggiorno e camere



Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: zona giorno e bagno
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: intonaco di cemento condizioni: da normalizzare
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: fossa biologica conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: non rilevabile conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Impianto idrico non funzionante e non utilizzato dal proprietario residente al momento del sopralluogo.



Termico

tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: con certificato di collaudo

Note: Impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria non utilizzato dal proprietario residente al momento del sopralluogo; si rileva la presenza di boiler elettrico per ACS in bagno e di bombole di gas propano formato 15 kg utilizzate in vano cucina e di scorta in terrazzo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 01/12/2025 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e dei subalterni sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, Agenzia del Territorio).

Descrizione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Abitazione di tipo civile. Piano 1. Foglio 32 Particella 1043 Subalterno 4 Azzano Decimo	Superficie reale lorda, mq	101,00	1,00	101,00	€ 500,00
Abitazione di tipo civile - Terrazzo. Piano 1. Foglio 32 Particella 1043 Subalterno 4 Azzano Decimo	Superficie reale lorda, mq	10,80	0,25	2,50	€ 500,00
TOTALE MQ 103,50 → 104					



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

1) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI).

2) Borsino F.I.M.A.A. Confcommercio Pordenone, edizione 2025 / 2026.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

1) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI). Comune Azzano Decimo Zona centrale/capoluogo zona B2, semestre 01/2025. Destinazione residenziale: tipologia abitazioni civili - quotazione da 800 a 1.200 € per mq; tipologia abitazioni di tipo economico - quotazione da 700 a 800 € per mq.

Stato conservativo NORMALE. Tipologia prevalente della zona: abitazioni civili.

2) Borsino F.I.M.A.A. Confcommercio Pordenone edizione 2025 / 2026.

Appartamenti Zona Azzano Decimo centro; quotazione da € 1.850 a € 2.700 per mq (nuovo); quotazione da € 700 a € 1.600 per mq (usato).



8.2 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile. Abitazione di tipo civile [A2]Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 52.000,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Nel caso dell'immobile pignorato, considerata la collocazione in un contesto urbanistico residenziale ben definito del centro di Azzano Decimo, con presenza di edifici a destinazione residenziale e commerciale nelle vicinanze e valutato lo stato di uso e manutenzione dei locali e delle dotazioni impiantistiche, si ritiene di applicare degli indicatori correttivi al ribasso del valore medio. Pertanto, poiché trattasi di bene destinato a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di mercato pari € 500,00 per mq di superficie commerciale.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Commerciale, mq</i>	<i>Valore Unitario, € per mq</i>	<i>Valore Complessivo, €</i>
Abitazione di tipo civile. Piano 1. Foglio 32 Particella 1043 Subalterno 4 Azzano Decimo	101,00	€ 500,00	€ 50.500,00
Abitazione di tipo civile - Terrazzo. Piano 1. Foglio 32 Particella 1043 Subalterno 4 Azzano Decimo	3,00	€ 500,00	€ 1.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 52.000,00
Valore corpo			€ 52.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 52.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 52.000,00



Riepilogo:

Descrizione	Immobile	Superficie commerciale, mq	Valore intero medio Ponderale, €	Valore diritto e quota, €
Abitazione di tipo civile, Foglio 32 Particella 1043 Subalterno 4 Azzano Decimo	Abitazione di tipo civile, Foglio 32 Particella 1043 Subalterno 4 Azzano Decimo	104,00	€ 52.000,00	€ 52.000,00

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 disposizioni del Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%)	€ 7.800,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.609,60
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:	€ 40.590,40
---	--------------------

Arrotondato a € 40.000,00

Pordenone, 27/12/2025

 Il perito estimatore
 Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch
