
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **65/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Fax:
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Garibaldi n.55 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: Unico

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio **8**, particella **194**, subalterno **3**, scheda catastale T128602, indirizzo Via Garibaldi n.55, interno 1, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq.86, escluse aree scoperte mq.69, rendita € 553,90

Foglio **8**, particella **194**, subalterno **18**, scheda catastale T128603, indirizzo Via Garibaldi n.55, interno 1, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.20, rendita € 45,45

2. Possesso

Bene: Via Garibaldi n.55 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: Unico

Possesso: L'unità immobiliare **sub.3** (appartamento, cantina e pertinenza esterna esclusiva) risulta locata [REDACTED] con contratto di locazione del 18/01/2024 (vedi allegati) della durata di tre anni dal 01/03/24 al 28/02/27, registrato a Pordenone il 07/02/2024 ai nn.24020717484113813 Tipologia contratto: 3 anni, scadenza 28/02/2027; il cui canone annuo ammonta a complessivi € 6.480,00 pari ad un canone mensile di € 540,00 oltre ad € 35,00 per spese condominiali salvo conguaglio.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Il canone annuo risulta congruo.

(N.B. Il sub.18 è in uso all'esecutato)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Garibaldi n.55 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Garibaldi n.55 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: Unico

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Garibaldi n.55 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: Unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Garibaldi n.55 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: Unico

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Garibaldi n.55 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: Unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Garibaldi n.55 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Prezzo base d'asta: € 76.300,00



Premessa

Il sottoscritto Santin per.ind.Graziano, libero professionista con studio in Maniago (PN) Viale della Vittoria n.9/c, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.171, in data 06/11/2025 è stato nominato dal G.E. dott.ssa Elisa Tesco, Perito Estimatore (All.1) nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati ricevendo termine per il deposito della Relazione entro il 25 Febbraio 2026.

Il 05.12.2025 alle ore 9:30 si svolgeva l'accesso e sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione con il nominato custode avv. Alvise Cecchinato, il geom. Luca De Giusti collaboratore dello stimatore, l'esecutato [REDACTED], conduttrice dell'immobile (Verbale d'accesso All.2).

Dopo le operazioni di rito, lo scrivente ha proseguito nelle operazioni peritali affidate ed ha anche rilevato alcune misure necessarie alle successive verifiche urbanistiche, scattando alcune fotografie che costituiscono l'elaborato "documentazione fotografica" (All.20).

Ai fini della futura vendita lo scrivente ritiene opportuno creare un unico lotto.



Beni in **Pasiano Di Pordenone (PN)**

Località/Frazione
Via Garibaldi n.55

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Unico.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Garibaldi n.55

Quota e tipologia del diritto

1/1 d [REDACTED] - **Piena proprietà**

[REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] (Estratto di matrimonio **All.3**) - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa **All.4**, Elaborato planimetrico **All.5**, Visura catastale **All.6**)

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Foglio 8, particella 194, subalterno 3, scheda catastale T128602 (**All.9**), indirizzo Via Garibaldi n.55, interno 1, piano T, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq.86, escluse aree scoperte mq.69, rendita € 553,90

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/10/2011 pratica n.pn0243663 in atti dal 11/10/2011,1 Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.68982.1/2011)
- Costituzione del 27/06/2000 pratica n. 106055 in atti dal 27/06/2000 costituzione (n. 1056.1/2000)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 67,58

Confini: appartamento: nord sub.27 corte comune, Est appartamento sub.4, Sud sub.26 vano scala condominiale, Ovest mapp.469; cantina: nord cantina sub.8, sud cantina sub.11, est corridoio comune sub.26.

Identificato al catasto Fabbricati: (Estratto di Mappa **All.4**, Elaborato planimetrico **All.5**, Visura catastale **All.7**)

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni



Foglio 8, particella 194, subalterno 18, scheda catastale T128603 (All.10), indirizzo Via Garibaldi n.55, interno 1, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq.20, rendita € 45,45

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione toponomastica del 11/10/2011 pratica n.pn0243663 in atti dal 11/10/2011,1 Variazione di toponomastica richiesta dal comune (n.68982.1/2011)
- Costituzione del 27/06/2000 pratica n. 106055 in atti dal 27/06/2000 costituzione (n. 1056.1/2000)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 10,49

Confini: Nord garage sub.19, sud garage sub.17, ovest area di manovra sub.26

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'immobile sub.3 non presenta la necessaria conformità catastale a causa di una difformità tra lo stato di fatto e la planimetria depositata. Nello specifico, sono state demolite le tramezzature interne che dividevano la zona giorno dalla zona notte, eliminando di fatto il disimpegno ed il ripostiglio precedentemente censiti. Tale variazione della distribuzione interna degli spazi richiede l'aggiornamento della documentazione tramite una pratica edilizia e la successiva variazione catastale su Docfa

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato L'unità immobiliare sub 3 (appartamento, cantina e pertinenza esterna esclusiva) risulta locata a ██████████ con contratto di locazione (All.14) registrato a Pordenone il 07/02/2024 ai nn.24020717484003813 della durata di tre anni dal 01/03/24 al 28/02/27; il canone annuo ammonta a complessivi € 6.480,00 pari ad un canone mensile di € 540,00 oltre ad € 35,00 per spese condominiali salvo conguaglio il canone annuo risulta congruo.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.



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

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].
 Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 10/01/2024 ai nn.100/2024; Iscritto a Pordenone in data 15/01/2024 ai nn. 553RG e 92RP; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 62.072,23.
 Immobili: Comune di Pasiano di Pordenone (PN) C.F., foglio 8 mapp. 194 sub 3 e 18.
 Quota gravata: 1/1 p.p.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] p. contro [REDACTED]. Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/02/2024 ai nn.88/2024; Iscritto a Pordenone in data 14/05/2024 ai nn.6760RG e 1013RP; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 192.965,99.
 Immobili: Comune di Pasiano di Pordenone (PN) C.F., foglio 8 mapp. 194 sub 3 e 18.
 Quota gravata: 1/1 p.p.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 12/05/2024 ai nn.473/2024; Iscritto a Pordenone in data 17/05/2024 ai nn.7006RG e 1057RP; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 89.259,15.
 Immobili: Comune di Pasiano di Pordenone (PN) C.F., foglio 8 mapp. 194 sub 3 e 18.
 Quota gravata: 1/1 p.p.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Udine in data 19/01/2024 ai nn.22 in data 11/10/2024 ai nn.14335/2257; Importo ipoteca: € 169.988,50; Importo capitale: € 84.994,27.
 Immobili: Comune di Pasiano di Pordenone (PN) C.F., foglio 8 mapp. 194 sub 3 e 18.
 Quota gravata: 1/1 p.p.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 29/04/2025 ai nn.1307/2025 trascritto a Pordenone in data 14/05/2025 ai nn.7208RG e 5477RP.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 880,00.

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: Nessuna

Millesimi di proprietà: sub.3 mill.67,58, sub.18 mill.10,49

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Regolamento condominiale (All.11)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: D (All.12)

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: [REDACTED]. sede in [REDACTED] Proprietà fino al 01/08/2000
In forza di Costituzione del 27/06/2000 Pratica n. 106055 in atti dal 27/06/2000 (n.1056.1/2000).

Proprietario: [REDACTED]
Proprietà 1/1 dal 01/08/2000 fino al 02/10/2023
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simoncini Francesco, in data 01/08/2000 rep.11837; trascritto a Pordenone in data 16/08/2000, ai nn.11579RG e 8299RP.

Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni, per la quota di ½ indiviso ciascuno del diritto di piena proprietà dal 02/10/2003 fino al 16/03/2011
In forza atto di compravendita stipulato in data 02/10/2003 a rogito del Notaio Francesco Simoncini di Sacile (PN), rep. 16228, trascritto presso l'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 21/10/2003, ai nn. 16530 RG e 11010 RP.

Proprietario [REDACTED] O dal 16/03/2011 al 01/06/2021. In forza di decreto di trasferimento immobili emesso in data 16/03/2011, dal Tribunale di Pordenone, rep. 110, trascritto a Pordenone, in data 14/04/2011, ai nn.5517 RG e 3858 RP.

Proprietario [REDACTED] dal 01/06/2021 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita stipulato in data 01/06/2021 a rogito del Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN), rep. 54494 racc. 23835, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pordenone in data 08/06/2021, ai nn. 9335 RG e 6858 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 91/98 (All.15)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare
Presentazione in data 28/07/1998 al n. di prot. 1112/98
Rilascio in data 08/09/1998 al n. di prot. 11129/98

Numero pratica: 13/2000 (All.16)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante
Per lavori: 1^ Variante al progetto di cui alla Conc. Edil. n.091/98 del 08.09.1998, per la costruzione di fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare, della recinzione ed accesso carraio
Presentazione in data 30/12/1999 al n. di prot. 20749
Rilascio in data 17/02/2000 al n. di prot. 20749/99
Abitabilità del 21/07/2000 al n. di prot. 11649/13362 e certificazione impianti comuni (All.17)



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
non conforme e non sanabile in quanto non osserva le norme igienico sanitarie – necessario ri-stabilire lo stato di progetto per la parte che prevede il disimpegno tra la zona giorno e la zona notte

Regularizzabili mediante: Ristabilire lo stato di progetto

Pratica: € 2.000,00

Opere: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 10.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	ZONA B2 - DI COMPLETAMENTO, ESTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.18
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Servitù derivanti dalla struttura condominiale dello stabile, così come edificato, ed in particolare con tutte le servitù, oneri e vincoli costituiti o richiamati nell'atto del notaio Simoncini repertorio 11734/5905 del 14/07/2000
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.



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

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte del condominio nominato "Ca' Cecchini" che si eleva su quattro piani fuori terra, è ubicato a Pasiano di Pordenone con ingresso al civico 55 di Via Giuseppe Garibaldi (foto da 1 a 6). Il condominio ha l'atrio d'ingresso e le scale condominiali rivestiti in marmo ed è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento è ubicato al piano terra dell'edificio nell'angolo nord-ovest ed è contrassegnato dall'interno n.3 (foto 7) ed è composto da un unico vano adibito a cucina-pranzo-soggiorno (foto da 8 a 11), una camera da letto (foto 12) ed il bagno (foto 13 e 14), nonché un'ampia terrazza (foto 15 e 16), la corte esclusiva (foto 17 e 18) ed una cantina nel seminterrato (foto 19 e 20).

I pavimenti della zona giorno e nel bagno sono in piastrelle poste in diagonale mentre nella camera è in parquet; i serramenti esterni, completi di zanzariere, sono in legno con scuri laccati verdi, le porte interne in legno tamburato mentre la porta di ingresso è blindata con rivestimento in legno liscio.

In sede di sopralluogo di è constatata demolizione delle tramezzature interne che dividevano la zona giorno dalla zona notte, eliminando di fatto il disimpegno ed il ripostiglio.

Tutti i vani hanno finiture adatte all'uso residenziale cui sono adibiti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori a piastre e caldaia installata nel terrazzo. Vi è l'impianto di aspirazione centralizzato con centralina sul terrazzo e la predisposizione per la climatizzazione.

La cantina ed il garage sono ubicati al piano seminterrato, hanno pavimenti in cemento, pareti in cemento tinteggiate, soffitto con solaio del tipo Pradelles, muri divisorii in blocchi leca pitturati.

La porta di accesso alla cantina è in lamiera preverniciata (foto 19) mentre la finestrella è in alluminio (foto 20); il portone del garage è in lamiera preverniciata bianca (foto 21 e 22) con fori per la ventilazione.

L'altezza dei locali seminterrati è di metro 2,16 e sono collegati internamente scale l'ascensore.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Stato Civile: [REDACTED] **(All.3)** - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	65,70	€ 1.000,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	14,30	€ 1.000,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	2,60	€ 1.000,00
Corte esclusiva	sup lorda di pavimento	0,05	9,50	€ 1.000,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	11,15	€ 1.000,00

103,25



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne, convenientemente rapportato in funzione dell'uso. Le misure sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari; Osservatorio del mercato immobiliare (OMI); Borsino Immobiliare; F.I.M.A.A.

8.2 Valutazione corpi:**Unico. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 103.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	65,70	€ 1.000,00	€ 65.700,00
Terrazza	14,30	€ 1.000,00	€ 14.300,00
Cantina	2,60	€ 1.000,00	€ 2.600,00
Corte esclusiva	9,50	€ 1.000,00	€ 9.500,00
Autorimessa	11,15	€ 1.000,00	€ 11.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 103.250,00
Valore Finale			€ 103.250,00
Valore corpo			€ 103.250,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 103.250,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 103.250,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo civile [A2]	103,25	€ 103.250,00	€ 103.250,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 14%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.487,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 11.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.262,50
arr.€ 76.300,00	

Data generazione: 09/02/2026

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin

