

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **87/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2026 ore 09:50

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**FABBRICATO AD USO ABITAZIONE**

**Esperto alla stima:** perito edile Carlo Zoldan  
**Codice fiscale:** ZLDCRL53S22A206N  
**Partita IVA:** 01712170933  
**Studio in:** Via del Carmine 23 – 33085 Maniago  
**Telefono:** 0427730237  
**Fax:** 0427730237  
**Email:** gi-zeta@libero.it  
**Pec:** carlo.zoldan@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Pietro Venuti n. 45 - Colvera - Maniago (PN) - 33085  
**Descrizione zona:** semicentrale

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1, foglio 11, particella 153, indirizzo Via Pietro Venuti 45, piano T-1, comune MANIAGO, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale 102 mq Totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 226,21

### 2. Possesso

**Bene:** Via Pietro Venuti n. 45 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Pietro Venuti n. 45 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Pietro Venuti n. 45 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001 - a

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Pietro Venuti n. 45 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Bene:** Via Pietro Venuti n. 45 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Pietro Venuti n. 45 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Pietro Venuti n. 45 - Colvera - Maniago (PN) - 33085

**Lotto:** 001

**Prezzo del lotto (ARROTONDATO): € 25.000,00**

## Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Maniago (PN), il sostituto custode fissava un sopralluogo di verifica degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 27.08.2025 alle ore 09:45 presso gli immobili siti in comune di Maniago (PN) Via Pietro Venuti n. 45 (vedi allegato 1).-

Premetto che il Sostituto Custode ha provveduto ad inviare comunicazione alla parte eseguita, tramite raccomandata A/R, invitandola a prendere contatti telefonici al fine di concordare data ed ora del sopralluogo all'immobile, raccomandata correttamente ritirata ma rimasta priva di riscontro.-

Giunti in loco, constatato l'assenza della parte eseguita e considerato che l'immobile in oggetto risultava palesemente disabitato ed in stato di abbandono (come confermato dai vicini) e che alcuni locali erano di libero accesso, il custode provvedeva in via cautelativa a mettere in sicurezza l'immobile sostituendo il vecchio lucchetto della porta d'accesso.-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si è prevista la formazione di 1 unico lotto .-

Beni in **Maniago (PN)**  
Località/Frazione **Colvera**  
Via Pietro Venuti n. 45

**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 - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE.

sito in frazione: Colvera, Via Pietro Venuti n. 45

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1, foglio 11, particella 153, indirizzo Via Pietro Venuti 45, piano T-1, comune MANIAGO, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie Totale 102 mq  
Totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 226,21

Derivante da: Atto notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN) del 31.03.2004 Repertorio n. 137.096 (vedi allegato 5)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla data del sopralluogo, confrontando le schede catastali e lo stato di fatto, si sono riscontrate alcune difformità nella predisposizione interna dei vani e delle aperture al piano terra.-

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e delle aperture

variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: vedi documentazione catastale allegato 2 e rilievo allegato 8

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: DATI DERIVATI DA:

- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987
- VARIAZIONE del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 19.06.1992 in atti dal 16.06.1994 AMPLIAMENTO (n. 2668.1/1992)
- CLASSAMENTO del 19.06.1992 in atti dal 13.04.1999 R.A. 198-99 (n. 2668.2/1992)
- VARIAZIONE del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31.12.2018 Pratica n. PN0119802 in atti dal 31.12.2018
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 32823.1/2018)

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

Trattasi di immobile inserito in una schiera di vecchio impianto in frangia alla pubblica Via Pietro Venuti in comune di Maniago (PN), nella località denominata Colvera, al limite est del centro storico cittadino.-

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria e autobus circa 1 chilometro

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED];  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di atto notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN) in data 31/03/2004 ai nn. 137097/22880; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 07/04/2004 ai nn. 5603/1196; Importo ipoteca: € 150.000; Importo capitale: € 75.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED];  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 11/08/2013 ai nn. 1183 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 30/08/2013 ai nn. 12094/9009.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione a favore di [REDACTED];  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di atto notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN) in data 31/03/2004 ai nn. 137097/22880; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 29/03/2004 ai nn. 4515/679; Importo ipoteca: € 150.000; Importo capitale: € 75.000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED];  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 04/06/2025 ai nn. 1698 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 16/06/2025 ai nn. 8996/6812.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G (vedi allegato 6)

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestazione è stata redatta dal Geometra DE GIUSTI Luca, tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 6)-

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

dal 06/02/1999 al 31/03/2004. In forza di denuncia di successione; registrato a TREVISO, in data 05/08/1999, ai nn. 16/2; trascritto a PORDENONE, in data 01/09/2001, ai nn. 13289/9451.

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

**proprietaria ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita a rogito di Atto notaio Aldo GUARINO di Maniago (PN), in data 31/03/2004, ai nn. 137.096/22.879; registrato a MANIAGO, in data 06/04/2004, ai nn. 396/1T; trascritto a PORDENONE, in data 07/04/2004, ai nn. 5598/3667.

Note: vedi allegato 5

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 86/S406

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 35 L. 47/85 e s.m.i)

Note tipo pratica: vedi allegato 4.2

Per lavori: costruzione locale ad uso sgombero e ripostiglio di pertinenza dell'abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 12328

Rilascio in data 23/12/2015 al n. di prot. 0037847

Abitabilità/agibilità in data 23/12/2015 al n. di prot. 0037847

NOTE: Dalle indagini svolte dall'Ufficio competente non risulta agli atti altra documentazione relativa all'immobile in oggetto.-

### 7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

alla data del sopralluogo, confrontando la scheda catastale allegata all'istanza di sanatoria e lo stato di fatto, si sono riscontrate alcune difformità nella predisposizione interna dei vani e delle aperture al piano terra.-

Regularizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e di prospetto piano terra

CILA in sanatoria : € 1.500,00

sanzione : € 258,00

Oneri Totali: € **1.758,00**

Note: vedi istanza di sanatoria allegato 4.2 e rilievo allegato 8

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Adottato:	PRGC
Zona omogenea:	A.0.2 - di interesse storico soggette a conservazione tipologica
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato 4.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedi allegato 4.1
Rapporto di copertura:	Vedi allegato 4.1
Altezza massima ammessa:	Vedi allegato 4.1
Volume massimo ammesso:	Vedi allegato 4.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Descrizione: di cui al punto **A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE**

(vedi planimetria catastale allegato 2, documentazione fotografica allegato 3 e rilievo allegato 8)

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione insistente su un lotto di pertinenza pari a 170 metri quadri catastali, facente parte di una schiera di vecchio impianto in frangia alla pubblica Via Pietro Venuti (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1 e 2), disposto su due piani fuori terra, e di una parte interna adibita ad accessorio disposta su un unico piano e piccola corte (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 3), il tutto ubicato nelle vicinanze del centro storico del capoluogo comunale in località denominata Colvera.-

L'immobile ha accesso carraio e pedonale dalla pubblica Via Pietro Venuti tramite portone in metallo (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 4) insistente sul Mappale 154 di altra proprietà.-

Il fabbricato principale, da quanto visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da murature portanti in pietra o in blocchi cementizi intonacate al civile, solai di interpiano in calcestruzzo e copertura a falde inclinata con struttura lignea e manto in tegole laterizie, mentre il fabbricato accessorio è composto da struttura mista in muratura e cemento armato e tamponature i blocchi cementizi con soletta piana in c.a..-

I serramenti esterni sono in legno con vetri semidoppi e ante di oscuro in legno, mentre le porte interne sono in legno tamburato; il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari e sono completi in ogni loro parte.-

Le finiture interne sono del tipo economico, con pavimenti in piastrelle di gres o in parquetto di legno a quadrati, rivestimento delle pareti del vano cucina e del bagno in piastrelle di ceramica decorata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-

Per accedere al primo piano si usufruisce di scala esterna in c.a. con ringhiera in metallo (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 8) a servizio anche del Mappale 154.-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi planimetria catastale allegato 2, documentazione fotografica allegato 3 e rilievo allegato 8):

#### PIANO TERRA

- ingresso-sala (foto 7)
- cucina (foto 6)
- scala esterna al piano (foto 8)
- accessorio e corte (foto 3)

#### PIANO PRIMO

- disimpegno (foto 12)
- camera (foto 9-11)
- bagno (foto 10)
- terrazza (foto 13-14)

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è probabilmente risalente all'epoca di costruzione e non risulta presente la dichiarazione di conformità.-

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.-

Si precisa che alla data del sopralluogo tutte le forniture e gli impianti erano dismessi.-

L'unità immobiliare sopra descritta alla data del sopralluogo strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa si trova in evidente stato di abbandono ed in un mediocre stato di conservazione generale (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 15-16-17-18).

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **190,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 45; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Mediocri

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie è stata calcolata dalle misure di rilievo (vedi allegato 8)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	100,00	€ 250,00
accessori	sup lorda di pavimento	0,50	22,50	€ 250,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,20	9,00	€ 250,00

**131,50**

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

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.- Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Maniago (PN) ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. - FIMAA .

**8.2 Valutazione corpi:****A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.875,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	100,00	€ 250,00	€ 25.000,00
accessori	22,50	€ 250,00	€ 5.625,00
terrazze	9,00	€ 250,00	€ 2.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 32.875,00

**Valore Finale € 32.875,00**

Valore corpo € 32.875,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 32.875,00

Valore complessivo diritto e quota € 32.875,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE		131,50	€ 32.875,00	€ 32.875,00

**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% ) € 4.931,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.758,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 25.185,75

**Prezzo del lotto (ARROTONDATO): € 25.000,00**Data generazione:  
11-11-2025 16:11:46L'Esperto alla stima  
**perito edile Carlo Zoldan**