

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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **64/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-02-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

|                                                            |
|------------------------------------------------------------|
| <p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b><br/><b>Lotto 001</b></p> |
|------------------------------------------------------------|

**Esperto alla stima:** Arch. Ermanno Dell'Agnolo  
**Codice fiscale:** DLLRNN51T08B006G  
**Partita IVA:** 00408510931  
**Studio in:** Viale Cossetti 1 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 3356160700  
**Email:** info@melaeng.eu  
**Pec:** ermanno.dellagnolo0@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via E. Toti, 28 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

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

**Dati Catastali:**

1. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2., foglio 21, particella 462, subalterno 6, indirizzo VIA ENRICO TOTI 28, interno 6, piano 2, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 86, rendita € 809,55,
1. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2., foglio 21, particella 462, subalterno 10, indirizzo VIA ENRICO TOTI 28, piano S1, comune Pordenone, categoria C/2, classe 5, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € 36,41

### 2. Possesso

**Bene:** Via E. Toti, 28 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

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

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

**Bene:** Via E. Toti, 28 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via E. Toti, 28 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via E. Toti, 28 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via E. Toti, 28 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via E. Toti, 28 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via E. Toti, 28 - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 96.000,00

**Prezzo da occupato:** € 96.000,00

## Premessa

Il sottoscritto Dell'Agnolo arch. Ermanno, libero professionista con studio in Pordenone Viale Cossetti n.1, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Pordenone al n.133, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott. Antonio Albenzio in data 26 Agosto 2025 nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relaziona quanto segue:

in data 20 Ottobre 2025 si è compiuto il primo accesso all'immobile in esecuzione. In tale occasione, alla costante presenza dell'esecutato e del custode nominato, si sono eseguiti i rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di stato di fatto, accertamenti, verifiche e fotografie all'unità immobiliare che così sommariamente si identifica: appartamento posto al secondo piano, facente parte di un piccolo condominio con 8 unità abitative, con annessa cantina al piano seminterrato.

Beni in **Pordenone (PN)**  
Via E. Toti, 28

### **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: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170, Via E. Toti, 28**

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] iena proprietà

[REDACTED]

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 d [REDACTED] iena proprietà

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

1. [REDACTED]  
[REDACTED]

2. [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 21, particella 462, subalterno 6, indirizzo VIA ENRICO TOTI 28, interno 6, piano 2, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 86, rendita € 809,55

Derivante da: Atto del 12/07/2005 Pubblico ufficiale BANDIERAMONTE FRANCESCO Sede PORDENONE (PN) [REDACTED] - COMPRAVENDITA [REDACTED]

[REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

1. [REDACTED]  
[REDACTED]

2. [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 21, particella 462, subalterno 10, indirizzo VIA ENRICO TOTI 28, piano S1, comune Pordenone, categoria C/2, classe 5, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € 36,41

Derivante da: Atto del 12/07/2005 Pubblico ufficiale BANDIERAMONTE FRANCESCO Sede PORDENONE (PN) [REDACTED] - COMPRAVENDITA [REDACTED]

[REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è situato in Via Enrico Toti n. 28, in zona residenziale semicentrale del Comune di Pordenone, a breve distanza dal centro. Il contesto è urbanisticamente consolidato, con fabbricati plurifamiliari e unifamiliari realizzati tra gli anni '60 e '90, in discreto stato di conservazione. L'area è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben servita da attività commerciali, scuole, trasporti pubblici e aree verdi. La viabilità è agevole, con rapido accesso alla SS13 "Pontebbana", alla tangenziale e al casello A28. Nel complesso, la zona presenta buona qualità abitativa e appetibilità residenziale media.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

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

Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di Notaio Bandieramonte Francesco in data 28/07/2005 ai nn [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contr [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 950 €/anno.

**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:** 2.308 €.

**Millesimi di proprietà:** 166/1000

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G - 476.08 kWh/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestazione Prestazione Energetica redatto dal CTU nell'ambito della procedura esecutiva.

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio BANDIERAMONTE FRANCESCO, in data 12/07/2005, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 9/68

Intestazione:

proprietari)

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione "fabbricato ad uso abitazioni civili"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/04/1968 al n. di prot. 21682

Rilascio in data 29/08/1968 al n. di prot. 21682

Abitabilità/agibilità in data 09/01/1978 al n. di prot. 13506/69

Numero pratica: 13506/69

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: nuova costruzione "fabbricato ad uso abitazioni civili"

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 09/01/1978 al n. di prot. 13506/69

Numero pratica:

Intestazione: Condominio "Tossut"

Tipo pratica: COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA

Per lavori: riqualificazione energetica

**7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

|                                                         |                                     |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | Piano regolatore generale           |
| In forza della delibera:                                | D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021     |
| Zona omogenea:                                          | B 2 - Residenziale a media densità  |
| Norme tecniche di attuazione:                           | Vedi documento allegato.            |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO                                  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | NO                                  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni?     | NO                                  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:         | non è prescritto                    |
| Rapporto di copertura:                                  | non indicato                        |
| Altezza massima ammessa:                                | 15,00 m                             |
| Volume massimo ammesso:                                 | 2,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| Residua potenzialità edificatoria:                      | NO                                  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:             | SI                                  |

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di appartamento situato al secondo piano (terzo ed ultimo livello) di un fabbricato condominiale denominato “Condominio Tossut”, sito in Pordenone, Via Enrico Toti n. 28, con annesso locale cantina al piano seminterrato, costituente pertinenza diretta dell’abitazione principale.

Il fabbricato, a destinazione residenziale, è stato edificato alla fine degli anni '60, come si evince dalla documentazione reperita presso gli archivi tecnici comunali. La costruzione si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre al piano interrato, con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento, tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata, copertura a falde con manto in coppi.

L'edificio insiste su ente urbano di complessivi 795 mq, comprendente l'area di sedime e le parti comuni condominiali. L'accesso avviene direttamente da Via Enrico Toti, mediante area scoperta comune pavimentata e vano scala condominiale, dotato di citofono e illuminazione comune, ma privo di ascensore. L'unità immobiliare, identificata al subalterno 6, presenta una superficie catastale di circa 86 mq. La distribuzione interna, tipica delle costruzioni dell'epoca, comprende: ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina separata con saletta da pranzo, due camere da letto, bagno e disimpegno. Le finiture interne risultano di livello medio, riconducibili all'epoca di edificazione: pavimenti in ceramica, serramenti in legno con vetro semplice e tapparelle in PVC, porte interne tamburate in legno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia a gas e radiatori in ghisa, da verificare in merito a stato di manutenzione e conformità normativa. È inoltre presente una stufa a pellet con circolo canalizzato dell'aria. L'altezza interna dei locali è di circa 2,90 m.

Al piano seminterrato si trova la cantina di pertinenza, della superficie di circa 18 mq, accessibile dal vano scala condominiale e destinata a deposito. Le finiture di tale ambiente sono al grezzo, con pavimentazione in calcestruzzo e pareti intonacate.

L'immobile è inserito in un contesto residenziale semicentrale, caratterizzato da edifici plurifamiliari analoghi, ben servito da viabilità locale, parcheggi, attività commerciali e servizi pubblici di quartiere. Nel cortile condominiale sono presenti spazi destinati a parcheggi riservati ai condomini.

## 1. Quota e tipologia del diritto

## Piena proprietà

## 2. Quota e tipologia del diritto

## Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq 93,00 lordi – commerciali 86,00

È posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1968

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

### Caratteristiche strutturali:

|            |                                                                                                                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Balconi    | <p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: balconi aggettanti con pavimentazione in piastrelle e frontalini e parapetti intonacati</p> |
| Copertura  | tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                   |
| Fondazioni | tipologia: <b>continue a trave rovescia</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                 |

|                     |                                                                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Scale               | tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b> |
| Solai               | tipologia: <b>FERT a traliccio, pignatte e caldana superiore rasata</b> condizioni: <b>buone</b>                                          |
| Strutture verticali | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                           |
| Travi               | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                           |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                     |                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Infissi esterni     | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b><br>materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> |
| Infissi interni     | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                     |
| Manto di copertura  | materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                          |
| Pareti esterne      | materiale: <b>bimattoni legati con malta cementizia</b> coibentazione: <b>inesistente</b><br>rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>        |
| Pavim. Interna      | materiale: <b>Palladiana e legno</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                                               |
| Portone di ingresso | tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                        |
| Rivestimento        | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                  |
| Scale               | posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>                                                                                     |

**Impianti:**

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Antenna collettiva | tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                                                                                                                                                                                                          |
| Citofonico         | tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                                                                                                                                                                                                               |
| Elettrico          | tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                                                                                                                                                                                  |
| Fognatura          | tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b><br>Note: Vasca biologica a piena tenuta tipo SADO e collegamento con le fognature comunali |
| Termico            | tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                                                                                      |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali, la quale è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n.138.

| Destinazione           | Parametro              | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------------|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Soggiorno              | sup lorda di pavimento | 1,00   | 20,00                  | € 1.000,00      |
| Cucina                 | sup lorda di pavimento | 1,00   | 12,00                  | € 1.000,00      |
| Servizio igienico      | sup lorda di pavimento | 1,00   | 5,00                   | € 1.000,00      |
| Camere da letto        | sup lorda di pavimento | 1,00   | 32,00                  | € 1.000,00      |
| Corridoio e disimpegno | sup lorda di pavimento | 1,00   | 14,00                  | € 1.000,00      |
| Terrazzi               | sup lorda di pavimento | 0,30   | 3,00                   | € 1.000,00      |

**86,00****Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2025

Zona: Semicentrale/CAPOLUOGO ZONA SEMICENTRALE NORD: V.

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1200

**Accessori:**

1. Cantina  
Identificato al n. 10  
Posto al piano S1  
Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq  
Destinazione urbanistica: C/2  
Valore a corpo: € **10.000**

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene da stimare 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.

**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: OMI, Borsino Immobiliare, Agenzie F.I.M.A.A. di Pordenone;

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

- Residenziale, parametro medio di mercato: 1.050 €/mq
- Riduzione 5% per ubicazione al secondo livello senza ascensore: 1.000 €/mq;

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.000,00.

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Soggiorno                                         | 20,00                         | € 1.000,00             | € 20.000,00               |
| Cucina                                            | 12,00                         | € 1.000,00             | € 12.000,00               |
| Servizio igienico                                 | 5,00                          | € 1.000,00             | € 5.000,00                |
| Camere da letto                                   | 32,00                         | € 1.000,00             | € 32.000,00               |
| Corridoio e disimpegno                            | 14,00                         | € 1.000,00             | € 14.000,00               |
| Terrazzi                                          | 3,00                          | € 1.000,00             | € 3.000,00                |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 86.000,00               |
| <b>Valore Finale</b>                              |                               |                        | <b>€ 86.000,00</b>        |
| Valore accessori                                  |                               |                        | € 10.000,00               |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 96.000,00               |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 96.000,00               |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>    | <i>Immobile</i>                                    | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--------------|----------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Appartamento | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina | 86,00                   | € 96.000,00                          | € 96.000,00                   |

**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 disp. del G.E. ( min.15% ) € 14.400,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **81.600,00**

Data generazione: 18-01-2026

L'Esperto alla stima

**Arch. Ermanno Dell'Agnolo**

Allegati:

1. Decreto di nomina
2. Elaborato fotografico
3. Estratto di mappa
4. Elaborato planimetrico
5. Pratiche edilizie Comune di Pordenone
6. Visura catastale
7. Ispezione ipotecaria
8. Atto di provenienza
9. Attestato di prestazione energetica
10. Attestazione spese condominiali