



---

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

promossa da: XXXXXXXXXX

contro:

N° Gen. Rep. **37/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - Abitazione in vil-  
lino con autorimessa**

**Esperto alla stima:** Ing. Andrea Pizzioli

**Codice fiscale:** PZZNDR74H03G888D

**Partita IVA:**

**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

**Telefono:** 043494075

**Fax:** 04341820111

**Email:** andrea@studiopizzioli.it

**Pec:** andrea.pizzioli@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Cavallo, 11 - Cordenons (PN) - 33084

**Descrizione zona:** Zona residenziale

**Lotto:** 001 - Abitazione in villino con autorimessa

**Corpo:** Abitazione con annessa autorimessa

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:**

[REDACTED], foglio 25, particella 1350, subalterno 1, indirizzo Via Monte Cavallo 11, piano S1-T, comune Cordenons, categoria A/7, classe 2, consistenza 9, superficie 245, rendita € 1.162,03,

[REDACTED], foglio 25, particella 1350, subalterno 2, indirizzo Via Monte Cavallo 11, piano S1-T, comune Cordenons, categoria C/6, classe 2, consistenza 98, superficie 98, rendita € 172,08

### 2. Possesso

**Bene:** Via Monte Cavallo, 11 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Abitazione in villino con autorimessa

**Corpo:** Abitazione con annessa autorimessa

**Possesso:** Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** Via Monte Cavallo, 11 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Abitazione in villino con autorimessa

**Corpo:** Abitazione con annessa autorimessa

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Monte Cavallo, 11 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Abitazione in villino con autorimessa

### 5. Comproprietari



**Beni:** Via Monte Cavallo, 11 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Abitazione in villino con autorimessa

**Corpo:** Abitazione con annessa autorimessa

**Comproprietari:** [REDACTED]



## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Monte Cavallo, 11 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Abitazione in villino con autorimessa

**Corpo:** Abitazione con annessa autorimessa

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Monte Cavallo, 11 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Abitazione in villino con autorimessa

**Corpo:** Abitazione con annessa autorimessa

**Continuità delle trascrizioni:** SI



## 8. Prezzo

**Bene:** Via Monte Cavallo, 11 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Abitazione in villino con autorimessa

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00



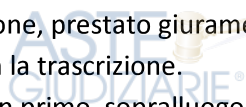
## Premessa



A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.sa Roberta Bolzoni Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 13/10/2023, nell'Esecuzione Immobiliare n. 37/2023, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

Il sottoscritto C.T.U. in data 8/2/2024 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili.

In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.





**Importanti centri limitrofi:** Centro di Cordenons.  
**Attrazioni paesaggistiche:** Pedemontana.  
**Attrazioni storiche:** Centro storico di PORDENONE.  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Altra limitazione:

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 27/02/2023 ai nn. 241; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 13/03/2023 ai nn. 3664/2892; relativamente alla quota di 1/2.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con annessa autorimessa

### 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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** 259,01 kWh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Classe E

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

**Avvertenze ulteriori:** Il sopralluogo ha evidenziato la presenza di un'apertura nella recinzione lato ovest con la possibilità di passaggio in altro mappale non di proprietà. Su dichiarazione della sig.ra [REDACTED] esso non rappresenta una servitù di passaggio.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di ante 20ennio come da atti catastali - a rogito di NOTAIO BUONINCONTI, in data 14/07/1988, ai nn. 33303/1898; registrato a PORDENONE, in data 27/07/1988, ai nn. 2316/I V; trascritto a PORDENONE, in data 25/07/1988, ai nn. 8484/6514.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE E REALIZZAZIONE RECINZIONE DI PERTINENZA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/04/1994 al n. di prot. 7068

Rilascio in data 27/05/1994 al n. di prot. 122

Numero pratica: PE2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE E REALIZZAZIONE RECINZIONE DI PERTINENZA

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/07/1997 al n. di prot. 15375

Rilascio in data 13/08/1997 al n. di prot. 207

Numero pratica: PE3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE E REALIZZAZIONE RECINZIONE DI PERTINENZA

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 23/02/1999 al n. di prot. 4020

Rilascio in data 07/12/1999 al n. di prot. 4020

Numero pratica: PE4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: INSTALLAZIONE DI UN SERBATOIO GPL INTERRATO

Presentazione in data 11/05/1998 al n. di prot. 11191

Rilascio in data 09/10/1998 al n. di prot. 65

## 7.1

### **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la conformazione del lotto non corrisponde Regularizzabili mediante: da valutare con rilievo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Limitate differenze interne dovute ad una errata quotatura della variante, destinazioni (taverna) non coerenti , recinzione

Regularizzabili mediante: rilievo e riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: dimensioni interne e rappresentazione grafica non precisa, recinzione difforme

rilievo e riduzione a conformità: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: si ritiene opportuno verificare la recinzione e le distanze dai confini in quanto sono state introdotte delle modifiche alle dimensioni del lotto/previsioni di progetto

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Rappresentazione grafica di quanto ricevuto dal Comune di Cordenons con alcune mancanze che rendono difficile la comprensione dell'elaborato grafico

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione in villini [A7]

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Vedasi allegato 3 con estratto PRGC**

#### Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione con annessa autorimessa**

L'immobile oggetto della presente è un fabbricato unifamiliare, esso è ubicato a circa 1 km a nord rispetto al centro del capoluogo. Il fabbricato è costituito da due livelli ovvero un piano interrato ed un piano terra. L'accesso avviene attraverso un cancello pedonale posto sulla strada principale e di un accesso carraio con rientranza destinata al parcheggio degli autoveicoli. La pertinenza esterna è caratterizzata da ampio vialetto carraio che porta alla retrostante rampa dell'autorimessa e da vialetto pedonale. L'area di pertinenza risulta completamente recintata. Le superfici destinate alla viabilità interna sono completamente rivestite con betonella/marmo. Lungo fronte, in prossimità della via pubblica, sono presenti i pozzetti con impianti tecnologici nella fattispecie gruppo misura elettricità, acquedotto comunale e fognatura comunale; nella parte retrostante (angolo sud est giardino) è posizionato il serbatoio interrato di GPL. Il fabbricato risulta ben mantenuto non sono state segnalate particolari criticità a riguardo. Dal punto di vista distributivo interno l'accesso avviene attraverso un corridoio d'ingresso che si apre sul soggiorno e sulla zona pranzo, fronteggiando la zona pranzo attraverso una porta vi è un ampio angolo con cottura, dal soggiorno si accede ad un ulteriore vano destinato ad antibagno che ospita la caldaia e da cui ci si immette in un bagno di servizio caratterizzato dalla presenza di lavabo e wc. Sempre dalla zona giorno si trova la porta che si immette nella parte notte e al vano scala per l'accesso al piano interrato. La zona notte è costituita da due camere, camera matrimoniale con bagno privato (wc, bidet, lavabo e doccia) ed il bagno principale dotato di lavabo, vasca, bidet e wc. Dal vano scala si accede al piano interrato con un ampio disimpegno che distribuisce i vari locali. Nei pressi della scala vi è una cantina con zona lavanderia collegata ad una ulteriore cantina priva di pavimento. Al termine del corridoio vi è il bagno dotato di wc, doccia e lavabo. La zona lavanderia, il cui accesso avviene dal medesimo corridoio è collegata direttamente con l'autorimessa. Dal disimpegno del vano scale entrata si accede ad un vano che destinato a cantina ma in realtà è utilizzato come taverna riscaldata e finestrata con accesso anche dall'esterno. L'autorimessa presenta numerosi accessi sia dal corridoio principale sia dall'esterno attraverso la rampa esterna. L'area destinata ad autorimessa risulta piuttosto ampia con una metratura importante. Esternamente nei pressi dell'ingresso dell'autorimessa lungo la rampa vi è l'accesso alla centrale termica. Dal punto di vista delle finiture i pavimenti sono in piastrelle maiolicate, i bagni presentano un rivestimento anche murale, la scala interna risulta rivestita con marmo tipo trani. Le porte interne sono tutte in legno tamburato di pregio in generale le finiture sono particolarmente curate. Gli infissi esterni sono PVC con vetrocamera dotati di scuri in alluminio di colore verde, anche questi infissi sono di livello qualitativo elevato, mentre il portoncino d'ingresso in alluminio in tinta con gli scuri. Dal punto di vista tecnologico è presente un impianto di riscaldamento a pavimento al piano terra mentre al piano interrato con ventilconvettori solo in taverna. La caldaia è alimentata a gas GPL destinata alla produzione di calore per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, in CT si trova un bollitore collegato ai collettori solari in copertura. La zona giorno è dotata di split per il raffrescamento così come il corridoio della zona notte. e

La centrale termica si presenta ordinata e con collettori di distribuzione separati. L'impianto di scarico di reflui è collegato direttamente alla pubblica fognatura. L'impianto elettrico completamente eseguito sotto-traccia e dotato di quadro a norma sia piano terra sia piano interrato. Si segnala la presenza un impianto di allarme volumetrico e a contatto sulle finestre, è presente anche il videocitofono ed un impianto di aspirazione distribuito su tutta l'abitazione. In generale il fabbricato presenta delle ottime finiture.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: ██████████ - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **1.424,00**

E' posto al piano: Terra e Scantinato

L'edificio è stato costruito nel: 1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 270

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in ottime condizioni.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata al lordo delle murature, la superficie è indicativa la stima comunque viene redatta a corpo e non a misura

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
PIANO TERRA ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	160,00	€ 1.200,00
PIANO INTERRATO CANTINA AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	0,50	121,50	€ 1.200,00
PORTICATI	sup lorda di pavimento	0,50	10,50	€ 1.200,00
GIARDINO	superf. esterna lorda	0,01	10,00	€ 1.200,00
			<b>302,00</b>	

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2023

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 980

Valore di mercato max (€/mq): 1400



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

Stima compartiva per confronto sulla base della superficie commerciale

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cordenons;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnici locali, agenti d'affari, borsini;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1250/1550 euro/mq.

**8.2 Valutazione corpi:****Abitazione con annessa autorimessa. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 380.520,00.

Stima per confronto, la valutazione è da considerare a corpo e non a misura

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PIANO TERRA ABITAZIONE	160,00	€ 1.200,00	€ 192.000,00
PIANO INTERRATO CANTINA RIMESSA AUTO-	121,50	€ 1.200,00	€ 145.800,00
PORTICATI	10,50	€ 1.200,00	€ 12.600,00
GIARDINO	10,00	€ 1.200,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 362.400,00
finiture di pregio aumento del 5.00%			€ 18.120,00
Valore corpo			€ 380.520,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 380.520,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 190.260,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con annessa autorimessa	Abitazione in villini [A7]	302,00	€ 380.520,00	€ 190.260,00

**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% )	€ 57.078,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>320.000,00</b>
---	---------------------

**Note finali dell'esperto:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di CORDENONS seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

**Allegati**

all\_1\_ estratto mappa satellitare  
 all\_2\_ estratto mappa catastale  
 all\_3\_ estratto PRGC  
 all\_4\_ planimetrie catastali  
 all\_5\_ visure catastali  
 all\_6\_1\_pratica edilizia\_1\_117-94  
 all\_6\_2\_pratica edilizia\_2\_VAR 1\_117-94  
 all\_6\_3\_pratica edilizia\_3\_abitabilita  
 all\_6\_4\_pratica edilizia\_4\_243-98  
 all\_7\_titolo di proprietà  
 all\_8\_documento fotografica  
 all\_9\_attestato di prestazione energetica  
 all\_10\_Cert\_rinnovo\_CPI\_GPL  
 all\_SRS sintesi rapporto di stima

Data generazione:  
 01-03-2024 14:03:42

L'Esperto alla stima  
**Ing. Andrea Pizzioli**