



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: [REDACTED]



contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **128/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-09-2025



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Abitazione di tipo civile

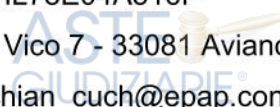


Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

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

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it



1. Dati Catastali


Bene: Via al Tiglio n° 30 - Cordovado (PN) - 33075


Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

1)  foglio 6, particella 103, subalterno 7, indirizzo Via al Tiglio, 30, piano S1-T - 1 - 2, Comune di Cordovado, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 216 mq, rendita € 658,48.

2)  sezione censuaria Cordovado, foglio 6, particella 103, qualità Ente Urbano, superficie catastale 290 mq.

2. Possesso

Bene: Via al Tiglio n° 30 - Cordovado (PN) - 33075

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 al Tiglio n° 30 - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI





4. Creditori Iscritti

Bene: Via al Tiglio n° 30 - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Via al Tiglio n° 30 - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali



Beni: Via al Tiglio n° 30 - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via al Tiglio n° 30 - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Continuità delle trascrizioni: SI





8. Prezzo



Bene: Via al Tiglio n° 30 - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Prezzo da libero: € 190.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00





**Abitazione di tipo civile in Cordovado (PN)
Via al Tiglio n° 30**



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 Cordovado (PN) CAP: 33075,

Via al Tiglio n° 30.



Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] piena proprietà

[redacted] - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno



1) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] W, foglio 6, particella 103, subalterno 7, indirizzo Via al Tiglio, 30, piano S1 -T - 1 - 2, Comune di Cordovado, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 216 mq, rendita € 658,48.

Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/09/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 540 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. Trascrizione n. 8703.1/2016 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 22/09/2016



2) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [redacted] sezione censuaria



di Cordovado, foglio 6, particella 103, qualità Ente Urbano, superficie catastale 290 mq.
Derivante da: Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/09/2016 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 540 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI. Trascrizione n. 8703.1/2016 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 22/09/2016

Note: Tipo Mappale del 30/12/2010 Pratica n. PN0263697 in atti dal 30/12/2010 presentato il 30/12/2010 PER AMPLIAMENTO (n. 263697.1/2010). Aree di enti urbani e promiscui.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di abitazione di tipo civile collocata all'interno di una zona residenziale (zona storica) nel centro di Cordovado al numero civico via al Tiglio, 30. L'immobile residenziale è stato costruito al Foglio 6 particella 103 Comune di Cordovado. 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 al Tiglio. L'immobile viene pignorato per l'intero; si procede alla formazione di un unico lotto poiché l'edificio accessorio è pertinenziale e collegato all'abitazione principale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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: San Vito al Tagliamento, Portogruaro, Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Cordovado centro.

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 al Tiglio, 30 Cordovado.

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

Ip. [REDACTED]
 Cooperativa contro M. [REDACTED]; concessione a garanzia di mutuo fondiario. A rogito di Notaio Orazio Greco di Pordenone in data 29/05/2017 ai nn. 8678/6850; trascritto a Pordenone in data 16/06/2017 ai nn. 8142/1456; importo ipoteca: € 280.000,00; importo capitale: € 140.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] -
 [REDACTED] Derivante da atto giudiziario registrato a Tribunale di Pordenone in data 03/08/2024 al n. 1882; trascritto a Pordenone in data 06/09/2024 ai nn. 12913/9889.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente

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: non pertinente.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] 6.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Delfino di Latisana, in data 02/04/2004, ai nn. 43192/3726. Trascritto a Pordenone, in data 20/04/2004, ai nn. 6533/4359. Note: trasferimento del diritto di piena proprietà di 1/1 a favore di [REDACTED]

Proprietario: [REDACTED] dal 16/03/2012 al 02/09/2016. In forza di atto di assegnazione; registrato a Pordenone, in data 16/03/2012, ai nn. 3707. Trascritto a Pordenone, in data 10/05/2012, ai nn. 6038/4513. Note: trasferimento del diritto di [REDACTED]

Proprietario: [REDACTED] dal 02/09/2016 ad oggi (attuale proprietario). In forza di decreto di trasferimento; registrato a Pordenone, in data 02/09/2016, ai nn. 540/2016. Trascritto a Pordenone, in data 22/09/2016, ai nn. 8703. Note: trasferimento del diritto di piena proprietà di 1/1 a favore di [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 22/05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione e accessorio esterno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/10/2004 al n. di prot. 8320/04

Rilascio in data 29/05/2005 al n. di prot. 2380

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica Edilizia n° 2922.

Numero pratica: 1480/3855

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione e accessorio esterno

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/02/2006 al n. di prot. 1480/3855

Rilascio in data 19/04/2006 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica Edilizia n° 2922.

Numero pratica: 35/06

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento fabbricato di civile abitazione e accessorio esterno

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/10/2006 al n. di prot. 7632/8443

Rilascio in data 02/10/2006 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica Edilizia n° 2922.

Numero pratica: 22/05

Intestazione: C ██████████

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione e accessorio esterno

Oggetto: variante

Presentazione in data 26/11/2010 al n. di prot. 8178

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Pratica Edilizia n° 2922.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tra i locali cottura e soggiorno - pranzo al piano terra non sono state realizzate le pareti divisorie e le partizioni tra le due zone. La difformità edilizia può essere regolarizzata tramite la presentazione di C.I.L.A.

Regolarizzabili mediante: presentazione di C.I.L.A.

La difformità edilizia può essere regolarizzata tramite la presentazione di C.I.L.A.: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non si dichiara la conformità edilizia. Tra i locali cottura e soggiorno - pranzo al piano terra non sono state realizzate le pareti divisorie e le partizioni tra le due zone. La difformità edilizia può essere regolarizzata tramite la presentazione di C.I.L.A.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	C.C. del 27.01.2025 Delibera n° 11. Variante n° 25 P.R.G.C.
Zona omogenea:	Zona B1. Zone con destinazione prevalentemente residenziale.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13
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 mc/mq
Altezza massima ammessa:	8,5 metri
Altro:	Per gli interventi di cui al punto 3, nel caso di ristrutturazione e/o ricostruzione e nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme, è sempre consentito il recupero delle volumetrie esistenti anche se risulta superato l'indice di edificabilità previsto; è altresì consentito assegnare una integrazione volumetrica di mc 150 per ogni unità immobiliare esistente da 10 anni dalla data di adozione della presente va-

	riante, da concedere una sola volta e per comprovate necessità igienico -sanitarie e funzionali.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione dell'immobile: Abitazione di tipo civile**

Trattasi di un edificio ad uso residenziale collocato in una cortina nel centro di Cordovado. La facciata principale è esposta su via al Tiglio e dà accesso, attraversando il portico, all'abitazione e alle aree di pertinenza.

Al piano terra si trova una zona giorno costituita da un ampio locale soggiorno e da un angolo adibito a zona cottura; nel sottoscala è collocato un locale ad uso lavanderia. Al piano primo sono posizionate due camere da letto, due bagni, un locale guardaroba utilizzato come camera da letto, vano scale, disimpegno. L'altezza utile del piano primo e del piano terra è di 2,50 metri. Il secondo piano è costituito da una camera da letto, un bagno, un locale guardaroba, vano scale; i locali del secondo piano sono posti nel sottotetto dell'edificio e presentano un'altezza minima di 1,40 metri e un'altezza massima di 2,80 metri. Dalla camera del secondo piano è possibile accostarsi ad un terrazzo scoperto che dà accesso direttamente alla centrale termica dell'immobile (non accessibile al momento del sopralluogo). Si rileva inoltre la presenza di un giardino esterno scoperto di pertinenza di collegamento tra l'abitazione principale e il locale accessorio taverna con cucina (piano terra) e interrato (ripostiglio, cantina e wc).

Il locale accessorio è completo di finiture, allacci alle utenze ed impianto di climatizzazione a mezzo di condizionatore elettrico. Nel giardino esterno, in prossimità del locale ad uso taverna, è stata posizionata una piscina di modeste dimensioni.



Infissi esterni

tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione:
scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone



Infissi interni

tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni:
buone

Manto di copertura



materiale: tegole in cotto condizioni: buone



Pareti esterne

materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli
termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni:
buone



Pavim. Interna

materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Riferito limitatamente a: locale bagno



Pavim. Interna

materiale: parquet inchiodato condizioni: buone
Riferito limitatamente a: locali zona giorno, camere, scale,
guardaroba



Scale

posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di cerami-
ca condizioni: buone



Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: rispettoso
delle vigenti normative



Citofonico



tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle
vigenti normative



Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone con-
formità: rispettoso delle vigenti normative



Fognatura

tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame diffusori: radiatori condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Riferito limitatamente a: Relativo ad abitazione principale. Note: Impianto di riscaldamento a pavimento a pannelli radianti per zona giorno e camere. Radiatori in acciaio per bagni. Presenza di condizionatori n° 2 in piano primo e piano secondo. Presenze di stufa a pellet al locale piano terra.

Termico

tipologia: autonomo condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Riferito limitatamente a: Relativo a locale accessorio (taverna, cantina). Note: Presenza di condizionatori n° 1 in piano terra.

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 17/11/2025 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e dei subalterni sono state rettificare 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 T - 1 - 2.	Superficie reale lorda, mq	166,40	1,00	166,40	€ 1.100,00

Abitazione di tipo civile, portico al piano terra.	Superficie reale lorda, mq	18,75	0,30	5,63	€ 1.100,00
Abitazione di tipo civile, loggia e C.T. al piano secondo.	Superficie reale lorda, mq	12,60	0,30	3,78	€ 1.100,00
Locale accessorio. Taverna / ripostiglio cantina. Piano T - S1	Superficie reale lorda, mq	70,00	0,25	17,50	€ 1.100,00
Giardino scoperto esclusivo	Superficie reale lorda, mq	108,00	0,10	10,80	€ 1.100,00
Giardino scoperto esclusivo	Superficie reale lorda, mq	72,00	0,02	1,62	€ 1.100,00
TOTALE MQ 205,73 → 206					

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 Cordovado;

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 Cordovado Zona centrale/capoluogo zona B1, semestre 01/2025. Destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili - quotazione da 700 a 900 € per mq.

Tipologia ville e villini - quotazione da 850 a 1.100 € per mq.

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

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

Zona Sesto al Reghena periferia; quotazione da € 1.650 a € 1.900 per mq (nuovo); quotazione da € 600 a € 1.000 per mq (usato).

Zona S. Vito al Tagliamento periferia; quotazione da € 1.900 a € 2.250 per mq (nuovo); quotazione da € 850 a € 1.450 per mq (usato).

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 226.600,00.

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.

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.

Nel caso dell'immobile pignorato, considerando che è collocato in un contesto urbanistico residenziale ben definito del centro di Cordovado, con presenza di edifici a destinazione residenziale e commerciale nelle vicinanze si ritiene di applicare degli indicatori correttivi al rialzo del valore medio viste le caratteristiche delle dotazioni impiantistiche e delle finiture di pregio interne ed esterne. Pertanto, poiché trattasi di bene destinato a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di mercato pari € 1.100,00 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 T - 1 - 2.	166,40	€ 1.100,00	€ 183.040,00
Abitazione di tipo civile, portico al piano terra.	5,63	€ 1.100,00	€ 6.193,00
Abitazione di tipo civile, loggia e C.T.	3,78	€ 1.100,00	€ 4.158,00



al piano secondo.			
Taverna / ripostiglio cantina. Piano T - S1	17,50	€ 1.100,00	€ 19.250,00
Scoperto esclusivo	10,80	€ 1.100,00	€ 11.880,00
Scoperto esclusivo	1,62	€ 1.100,00	€ 1.782,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 226.600,00
Valore corpo			€ 226.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 226.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 226.600,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Riepilogo:

Descrizione	Immobile	Superficie commerciale, mq	Valore intero medio Ponderale, €	Valore diritto e quota, €
Abitazione di tipo civile. Cordovado Foglio 6 map-pale 103 sub. 7. C.F. Foglio 6 map-pale 103 C.T.	Abitazione di tipo civile [A2]	206	€ 226.600,00	€ 226.600,00

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%)

€ 33.990,00

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:

€ 190.610,00

**Arrotondato a
€ 190.000,00**

