



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **ORGANA SPV SRL**

contro:



N° Gen. Rep. **64/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-02-2026



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



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: ORGANA SPV SRL, BANCA INTESA S.P.A.

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, super-
ficie 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 BANCA INTESA S.P.A. 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 ORGANA SPV SRL 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]
[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: [REDACTED]

[REDACTED] 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: [REDACTED]

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: [REDACTED]

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 ³ /m ²
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	materiale: c.a. condizioni: buone Note: balconi aggettanti con pavimentazione in piastrelle e frontalini e parapetti intonacati
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: continue a trave rovescia materiale: c.a. condizioni: buone

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

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: bimattoni legati con malta cementizia coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: Palladiana e legno condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo 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 conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in gres e cemento recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Vasca biologica a piena tenuta tipo SADO e collegamento con le fognature comunali
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

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
Valore Finale			€ 86.000,00
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