



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **161/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2026



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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Mario Fabretti
Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V
Partita IVA: 04108200272
Studio in: B.go San Giovanni 10 - 30026 Portogruaro (VE)
Telefono: 042172522
Fax: 3315277272
Email: arch.mariofabretti@gmail.com
Pec: mario.fabretti@archiworldpec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Saccudello n.40/a - Cordovado (PN) - 33075

Descrizione zona: Zona residenziale posta in zona semicentrale del comune ben servita.

Lotto: 001

Corpo: appartamento con cantina e box auto

Categoria:

Dati Catastali:

- foglio 3, particella 745, subalterno 1, indirizzo Via Saccudello snc, piano s1/T, comune Cordovado , categoria A2, classe 2, consistenza 6, superficie 92, rendita € 464.81 euro,
- foglio 3, particella 745, subalterno 10, indirizzo Via Saccudello snc, piano s1, comune Cordovado , categoria C6, classe 8, consistenza 15, rendita € 23.24 euro

2. Possesso

Bene: Via Saccudello n.40/a - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: appartamento con cantina e box auto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Saccudello n.40/a - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: appartamento con cantina e box auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Saccudello n.40/a - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: appartamento con cantina e box auto

Creditori Iscritti: [REDACTED], [REDACTED]



Saccudello



5. Comproprietari

Beni: Via Saccudello n.40/a - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: appartamento con cantina e box auto

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Saccudello n.40/a - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: appartamento con cantina e box auto

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Saccudello n.40/a - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: appartamento con cantina e box auto

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo



Bene: Via Saccudello n.40/a - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 92.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Premessa

Con ordinanza del 23/01/2026, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.161/2025, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Mario Fabretti, con studio in Portogruaro in Borgo San Giovanni 10/12 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n. 2455, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 10/07/2026 ore 9.30.



Beni in **Cordovado (PN)**
Località/Frazione
Via Saccudello n.40/a



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 - dal
14/03/2022 a oggi [redacted] dal 28/07/2009 al 14/03/2022 [redacted]
[redacted] dal 28/12/1994 al 28/07/2009 [redacted]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: appartamento con cantina e box auto.
sito in Via Saccudello n.40/a

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Cordovado - Stato Civile: coniugato - Regime
Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Non presente estratto
per sunto di matrimonio in quanto sposato in india

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 745, subalterno 1, indirizzo Via Saccudello snc, piano s1/T, co-
mune Cordovado , categoria A2, classe 2, consistenza 6, superficie 92, rendita € 464.81 euro

Derivante da: atto di compravendita rogito [redacted] di Por-
denone in data 14/03/2022 rep. 7231 racc. 6737

Millesimi di proprietà di parti comuni: L'immobile possiede 60,126 millesimi di proprietà delle
parti comuni

Confini: nord, est ed ovest esterno, sud vano comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 3, particella 745, subalterno 10, indirizzo Via Saccudello snc, piano s1, co-
mune Cordovado , categoria C6, classe 8, consistenza 15, rendita € 23.24 euro

Derivante da: atto di compravendita rogito [redacted] di Por-
denone in data 14/03/2022 rep. 7231 racc. 6737

Confini: nord, est esterno, ovest vano comune, sud confinante altra U.I.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di serramento nella terrazza
Regolarizzabili mediante: rimozione



Descrizione delle opere da sanare: realizzazione di serramento nella terrazza
realizzazione di serramento nella terrazza da rimuovere : € 250,00

Oneri Totali: € 250,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Appartamento in stabile condominiale, posto in zona semicentrale che dista circa 350 metri dal comune di Codovado. il contesto urbano è composto da edifici residenziali posti nelle vicinanze gli uffici pubblici le scuole e attività commerciali del paese.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali e agricole

Importanti centri limitrofi: San Vito al Tagliamento.

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: treno 500 metri, autobus 500 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile si presenta abbandonato dal proprietario e dalla sua famiglia e non si hanno notizie di dove siano andati a vivere.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contr [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/03/2022 ai nn. 3970/664; Importo ipoteca: € 175000; Importo capitale: € 100000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/11/2025 ai nn. 17746/13159.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/01/2026 ai nn. 451/364.

Dati precedenti relativi ai corpi: appartamento con cantina e box auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 710.

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: 3105,93.

Millesimi di proprietà: l'immobile possiede 60,126 millesimi di proprietà delle parti comuni

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presente ascensore

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe D

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: non ci sono cause in corso

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 28/07/2009** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di [REDACTED], in data 28/12/1994, ai nn. 59031.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 14/03/2022** . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio [REDACTED], in data 28/07/2009, ai nn. 127775.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **dal 14/03/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED], in data 14/03/2022, ai nn. 7231/6737.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2137

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso residenziale di 17 U.I.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/03/1994 al n. di prot. 7141

Numero pratica: 2137

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un complesso residenziale di 17 U.I.

Oggetto: variante

Rilascio in data 25/11/1994 al n. di prot. 4832

Numero pratica: 2137

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 03/09/1996 al n. di prot. 1207/95

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di serramento su terrazza

Regolarizzabili mediante: rimozione

rimozione serramento su terrazza: € 100,00

Oneri Totali: **€ 100,00**

Per quanto sopra si dichiara la non conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. del 10/05/2006 n. 20
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Zona omogenea B1: riguarda le aree costituenti i vecchi nuclei presenti in località Sacculello, Suzzolins e nelle aree edificate poste a sud del centro abitato, caratterizzate da un'edilizia rada, posta lungo la viabilità o nelle corti interne, a destinazione mista residenziale, agricola, consolidate storicamente quali nuclei edificati fuori dal castello. In tali zone è fatto divieto costruire o ampliare stalle o locali di lavoro per l'agricoltura o l'artigianato molesto, a sola esclusione di depositi, magazzini, autorimesse o comunque locali legati all'attività agricola o artigianale e di servizio alla residenza. In tali zone il P.R.G.C. si attua tramite: 1) strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata esteso agli ambiti unitari perimetrati nella tav. P3.1 di P.R.G.C.; 2) piano di recupero di iniziativa pubblica o privata sugli stessi ambiti unitari; 3) autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, conservazione tipologica e risanamento conservativo; concessione edilizia per interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova edificazione, riferito a singole unità immobiliari (intese come unità immobiliari catastali). Per gli interventi di cui ai punti 1, 2 valgono i seguenti indici: - it max : 20.000 mc/ha; - H max : da rapportare alle altezze degli edifici circostanti e comunque non superiore a ml 10,00; - dc min. : 5,00 ml; - ds : su allineamenti preesistenti e fissati dall'Amministrazione

	Comunale;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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 **appartamento con cantina e box auto**

L'immobile oggetto di Esecuzione è un appartamento posto al piano terra di un piccolo complesso condominiale composto da due corpi di fabbrica per un totale di 9 U.I. residenziali. L'appartamento è così composto : ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, un ripostiglio, un bagno edue camere un terrazzo con C.T. e un portico esterno; inopltre è presente una cantina al piano seminterrato e un box auto. Le rifiniture interne sono : pavimenti in ceramiche e parte in parquet nelle camere, finestre in legno con vetrocamera e scuri esterni, impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, condizionamento, porta blindata all'ingresso e videocitofono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Cordovado - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Non presente estratto per sunto di matrimonio in quanto sposato in india

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,80**

E' posto al piano: T/S1

L'edificio è stato costruito nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in normale stato di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza dell'immobile si va a considerare la superficie lorda di pavimento.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	86,00	€ 1.100,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,33	0,99	€ 1.100,00
c.t.	sup lorda di pavimento	0,25	0,43	€ 1.100,00
cantina	sup lorda di pavimento	0,25	1,65	€ 1.100,00
portico	sup lorda di pavimento	0,33	4,46	€ 1.100,00
box	sup lorda di pavimento	0,50	9,50	€ 1.100,00

103,02

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

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova

realizzazione eseguite in epoca più recente;
d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie della zona ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): valori OMI della zona primo semestre 2025 per immobili residenziali:
zona centrale
valore minimo 700 euro/mq, valore massimo 900 euro/mq.

8.2 Valutazione corpi:**appartamento con cantina e box auto.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 113.333,00.

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	86,00	€ 1.100,00	€ 94.600,00
terrazza	0,99	€ 1.100,00	€ 1.089,00
c.t.	0,43	€ 1.100,00	€ 473,00
cantina	1,65	€ 1.100,00	€ 1.815,00
portico	4,46	€ 1.100,00	€ 4.906,00
box	9,50	€ 1.100,00	€ 10.450,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore Finale

Valore corpo

Valore accessori

Valore complessivo intero

Valore complessivo diritto e quota



€ 113.333,00

€ 113.333,00

€ 113.333,00

€ 0,00

€ 113.333,00

€ 113.333,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
appartamento con cantina e box auto		103,02	€ 113.333,00	€ 113.333,00

**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%)

€ 16.999,95

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute anteriore alla vendita. Inserimento a discrezione del CTU. Rimborso forfettario che verrà sottratto dal valore complessivo. Importo diverso da quello indicato a titolo informativo nella scheda 'Avvertenze' punto 3:

€ 3.105,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e/o catastale:

€ 350,00

arrotondamenti

€ -255,05

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 92.000,00**8.5 Regime fiscale della vendita**

imposta registro

Note finali dell'esperto:

Nella certezza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott. Elisa Tesco per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.





Allegati

- all. n. 1 doc. Fotografica
- all. n. 2 doc. Anagrafica e catastale
- all. n. 3 doc. Edilizia e urbanistica
- all. n. 4 doc. Ipotecaria
- all. n. 5 atto di provenienza - APE

Data generazione:
20-04-2026 10:04:34



L'Esperto alla stima
Mario Fabretti

