



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **17/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Immobile

Esperto alla stima: Geom. Angelo Franco Bortolus
Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H
Partita IVA: 00382750933
Studio in: Piazza Garibaldi 21 - 33082 Azzano Decimo
Telefono: 0434647394
Fax: 0434424654
Email: info@studiobortolus.it
Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Monte Grappa n. 77 - Cordenons (PN) - 33084

Descrizione zona: Zona centrale nell'abitato di Cordenons.

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: [REDACTED]

- foglio 25, particella 469, indirizzo Via Monte Grappa n. 85, comune Cordenons, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 113 mq, rendita € Euro 371,85.

2. Possesso

Bene: Via Monte Grappa n. 77 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Monte Grappa n. 77 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Monte Grappa n. 77 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Monte Grappa n. 77 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Monte Grappa n. 77 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monte Grappa n. 77 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Immobile

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Monte Grappa n. 77 - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - Immobile

Prezzo da libero: € 83.500,00



Beni in **Cordenons (PN)**

Località/Frazione

Via Monte Grappa n. 77



Lotto: 001 - Immobile

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: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cordenons (PN), Via Monte Grappa n. 77



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: L [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione: [REDACTED]:



- foglio 25, particella 469, indirizzo Via Monte Grappa n. 85, comune Cordenons, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 113 mq, rendita € Euro 371,85.



Confini: a nord con il mappale 464; ad est e a sud con la pubblica via Monte Grappa; ad ovest con il mappale 468.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Non si dichiara la conformità catastale dell'immobile, in quanto è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e una differente forometria, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale attualmente depositata. Dovrà essere predisposta una pratica Docfa per la sistemazione delle citate difformità per un costo stimato di € 1.200,00 .



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione nella zona centrale del Comune di Cordenons.

Caratteristiche zona: centrale residenziale, centro storico

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.



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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Vuolo Paolo in data 26/02/2014 ai nn. 5824/4403; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/03/2014 ai nn. 3179/389; Importo ipoteca: € 210.000,00; Importo capitale: € 105.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale Di Pordenone in data 29/01/2025 ai nn. 70 iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/02/2025 ai nn. 2599/1973.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non è presente un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Vedi Allegato 6.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] piena proprietaria **proprietario/i ante ventennio al 16/01/2008**. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] proprietaria per 1/2. dal 16/01/2008 al 08/12/2012. In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro di Pordenone, in data 20/03/2008, ai nn. 13/1066/8; trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone, in data 11/08/2008, ai nn. 13805/9289.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per 1/2, [REDACTED] proprietaria per 2/18, [REDACTED] proprietario per 2/18, [REDACTED] proprietaria per 2/18, [REDACTED] proprietaria 3/18. dal 08/12/2012 al 26/02/2014. In forza di denuncia di successione; registrato a Ufficio del Registro DPPN UT Pordenone, in data 11/04/2013, ai nn. 732/9990/13; trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone, in data 28/06/2013, ai nn. 9093/6837.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] piena proprietà dal 26/02/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Vuolo Paolo, in data 26/02/2014, ai nn. 5823/4402; trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone, in data 13/03/2024, ai nn. 3134/2521.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 10873

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Esecuzione di alcune opere di manutenzione al fabbricato esistente

Presentazione in data 26/05/1986 al n. di prot. 10873

Rilascio in data 14/07/1986 al n. di prot. 10873

NOTE: Comunicazione di inizio lavori del 19/08/1986: riguardante l'autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n. 10873 del 14/07/1986 per manutenzione del fabbricato ad uso abitazione e creazione di un bagno interno.

L'immobile oggetto di stima è stato edificato nella loro originaria consistenza anteriormente al 1° settembre 1967.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Oneri sanatoria: € 1.800,00

Oneri Totali: € **1.800,00****Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

note: Non si dichiara la conformità edilizia dell'immobile, in quanto vengono riscontrate leggere difformità rispetto al progetto autorizzato riguardanti la forometria e opere interne sanabili con una CILA del costo stimato di € 1.800,00.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Con la Variante n° 43 , Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 30 marzo 2021
Zona omogenea:	A2
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA (Allegato 1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	pari all'esistente, o in adeguamento a quella dell'edificio adiacente più alto.
Volume massimo ammesso:	pari all'esistente ed all'eventuale ampliamento
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanisticaDescrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A**Descrizione e Consistenza:**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un abitazione posta su tre livelli (foto 1), si distribuisce sul fronte della strada via Monte Grappa. Il fabbricato è situato nella zona centrale di Cordenons. L'abitazione oggetto di esecuzione è stata eretta nel mappale 469 (Allegato 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (Allegato 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (Allegato 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: Il piano terra, dell'altezza utile di mt. 2,32, è composto da due stanze autorizzate come cucina e pranzo ma attualmente adibite a deposito (foto 4-5-6), un bagno (foto 8) e da un angolo cottura (foto 7). L'accesso all'abitazione avviene tramite una corte (foto 2-3), nella quale sono presenti un ripostiglio ed un sottoscala. Con una scala situata al lato sud-ovest del complesso, che consente l'accesso al piano primo dell'abitazione, di altezza utile di mt. 2,23, composta da una camera (foto 9), da una cucina-soggiorno (foto 10-11), da un ante bagno (foto 13) e da un bagno (foto 12), dal quale tramite una botola (foto 14) si può accedere alla soffitta dell'abitazione (foto 15-16).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **165,00****Stato di manutenzione generale:** mediocre**Condizioni generali dell'immobile:** L'unità abitativa risulta attualmente in normale stato conservativo.**Caratteristiche descrittive:**

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in legno;
- La copertura con struttura portante legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno al piano terra ed in PVC al piano primo e ante d'oscuro in legno.
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile.
- I bagni presenti sono dotati di tutti i sanitari con doccia;
- I pavimenti sono in piastrelle nel piano terra e in legno nel piano primo e terzo;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori lamellari;
- Sono presenti due stufe a legna e una a pellet;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie abitazione piano primo	sup reale lorda	1,00	51,00	€ 800,00
Superficie soffitta	sup reale lorda	0,40	20,40	€ 800,00
Superficie piano terra	sup reale lorda	1,00	51,00	€ 800,00
Superficie accessori piano terra	sup reale lorda	0,50	2,50	€ 800,00
Superficie poggiatesta	sup reale lorda	0,33	2,31	€ 800,00

127,21

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

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un unico negozio per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Elenco fonti:

Catasto di Cordenons;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cordenons;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.) e Borsino immobiliare 2025/2026;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 800,00 / max € 1.000,00 (O.I.A.T.) ville e villini in normale stato conservativo;

min. € 1.000,00 / max € 1.700,00 (Borsino immobiliare 2025/2026) per case indipendenti.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.768,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie abitazione piano primo	51,00	€ 800,00	€ 40.800,00
Superficie soffitta	20,40	€ 800,00	€ 16.320,00
Superficie piano terra	51,00	€ 800,00	€ 40.800,00
Superficie accessori piano terra	2,50	€ 800,00	€ 2.000,00
Superficie poggiolo	2,31	€ 800,00	€ 1.848,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

Valore Finale

Valore corpo	€ 101.768,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 101.768,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 101.768,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo popolare [A4]	127,21	€ 101.768,00	€ 101.768,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 15.265,20

€ 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 83.502,80

Allegato 1 – Documentazione catastale, estratto del P.R.G. e n.t.a.;

Allegato 2 – Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, insussistenza di contratti di locazione in corso e certificato di stato libero;

Allegato 3 – Pratiche Edilizie;

Allegato 4 – Documentazione fotografica;

Allegato 5 – Atto di provenienza;

Allegato 6 – Attestato di prestazione energetica.

Data generazione:

08-10-2025 10:10:16

L'Esperto alla stima

Geom. Angelo Franco Bortolus