

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **104/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**

**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:** Piazza Della Vittoria n.21 - Cordenons (PN) - 33084

**Descrizione zona:** Zona centrale nell'abitato di Cordenons.

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Categoria:**Ufficio [A/10]

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

-foglio 25, particella 3137, subalterno 101, indirizzo Piazza Della Vittoria n. 21/13, piano 2, comune Cordenons, categoria A/10, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie 70mq, rendita € 871,52.

**2. Possesso**

**Bene:** Piazza Della Vittoria n.21 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Piazza Della Vittoria n.21 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Piazza Della Vittoria n.21 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Piazza Della Vittoria n.21 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

## 6. Misure Penali

**Beni:** Piazza Della Vittoria n.21 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Piazza Della Vittoria n.21 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Piazza Della Vittoria n.21 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 42.000,00

Beni in **Cordenons (PN)**  
Località/Frazione  
Piazza Della Vittoria n.21

### **Lotto: 001 - Appartamento**

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.

Ufficio [A/10] sito in Cordenons (PN), Piazza Della Vittoria n.21

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Usufrutto

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

-foglio 25, particella 3137, subalterno 101, indirizzo Piazza Della Vittoria n. 21/13, piano 2, comune Cordenons, categoria A/10, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie 70mq, rendita € 871,52.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;**

note: Non si dichiara la conformità catastale in quanto la planimetria al piano terzo non è presente negli archivi catastali ed inoltre la destinazione d'uso catastale è di ufficio mentre nel 2021, mediante presentazione di una CILA, è stata trasformata in alloggio residenziale. Dovrà essere predisposta una pratica Docfa per la sistemazione delle citate difformità per un costo stimato di € 1.500,00.

La ditta catastale non è aggiornata dopo la morte di [REDACTED] con l'accrescimento del diritto di usufrutto in capo a [REDACTED]

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione presente su una palazzina nel centro 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:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Vuolo Paolo in data 24/03/2010 ai nn. 3913/2899 in data 25/03/2010 ai nn. 4794/926; Importo ipoteca: € 112.500,00; Importo capitale: € 75.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale Di Pordenone in data 25/01/2013 ai nn. 171/2013 in data 01/02/2013 ai nn. 1718/198; Importo ipoteca: € 66.155,89; Importo capitale: € 66.155,89.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Pordenone in data 13/01/2015 ai nn. 2277/2014 iscritto/trascritto a Tribunale di Pordenone in data 22/01/2015 ai nn. 731/550.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca della riscossione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo; A rogito di Agenzia Delle Entrate Riscossione in data 22/03/2022 ai nn. 1716/9122 in data 23/03/2022 ai nn. 3898/644; Importo ipoteca: € 96.746,20; Importo capitale: € 48.373,10.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca della riscossione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo, avviso di accertamento; A rogito di Agenzia Delle Entrate Riscossione in data 03/04/2024 ai nn. 2076/9124 in data 04/04/2024 ai nn. 4763/717; Importo ipoteca: € 261.043,42; Importo capitale: € 130.521,71.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto esecutivo o cautelativo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: pignoramento esattoriale; A rogito di Agenzia Delle Entrate Riscossione in data 07/05/2024 ai nn. 1/2024 iscritto/trascritto in data 09/05/2024 ai nn. 6570/5067.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 14/06/2024 ai nn. 1500 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/07/2024 ai nn. 10633/8107.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 750,00.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:** Spese pregresse dell'ultimo biennio non ancora versate: € 1.821,93.

**Millesimi di proprietà:** 42,82/10.000 (quarantadue virgola ottantadue decimillesimi)

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Mancato riscontro della documentazione del generatore di calore.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] usufruttuari ciascuno per 1/2 e [REDACTED] nudo proprietario per 1/1. **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Severino Pirozzi, in data 29/09/1986, ai nn. 25848/7496; trascritto a Pordenone, in data 28/10/1986, ai nn. 10107/7820.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1156/79 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di costruzione di un fabbricato ad uso negozi, uffici ed appartamenti.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 08/06/1981 al n. di prot. 1156/79

Abitabilità/agibilità in data 24/12/1984 al n. di prot. 14523

NOTE: Variante 1: concessione prot. n. 8026 in data 27/06/1983; Variante 2: concessione prot. n. 13687 in data 11/06/1984; Variante 3: concessione prot. n. 14449 in data 14/12/1984.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione di edilizia libera

Per lavori: cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale.

Oggetto: mutamento destinazione d'uso

Presentazione in data 20/12/2021 al n. di prot. 33695

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Appartamento

Nessuna.

Oneri Sanatoria realizzazione scala interna di collegamento al piano terzo: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Appartamento

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n° 43 , Approvata con Delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 30 marzo 2021.
Zona omogenea:	B.1
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA della Variante n. 45 (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

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq o pari all'esistente
Rapporto di copertura:	massimo 40 %
Altezza massima ammessa:	12.5 m o pari all'esistente
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: **Appartamento** di cui al punto **A**

**Descrizione e consistenza:**

Trattasi di un immobile di quattro piani fuori terra ed uno interrato, facente parte di un condominio denominato "Al Parco", con unità immobiliari destinate a residenza, a negozi, ad uffici, a locali di deposito, ad opifici, ad autorimesse ed a istituti di credito, alcuni con accesso per i negozi dall'area esterna, mentre per gli appartamenti e per gli uffici dall'androne comune. L'edificio è prospiciente alla piazza della Vittoria del comune di Cordenons. Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano secondo e terzo.

**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: Si accede tramite il vano scale condominiale al secondo piano dell'altezza utile di mt. 2.70, all'ingresso (foto 3-4) con un locale destinato ad appartamento (foto 1-2), un disimpegno e un bagno (foto 5). Tramite una scala interna all'unità immobiliare (foto 6) si accede al piano terzo, adibito a soffitta, con altezza media utile di mt. 1.72 (foto 7-8-9-10).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Nuda proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] - Usufrutto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: 2-3

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'ufficio 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

- A telaio con tamponamenti in muratura;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in legno con tegole in laterizio cotto;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

**FINITURE ESTERNE**

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in alluminio;
- Davanzali e soglie in marmo.

**FINITURE INTERNE E IMPIANTI**

- Pareti intonacate al civile.
- I bagni presenti sono dotati di lavabo e wc, quello al piano terzo con doccia;
- I pavimenti sono in piastrelle;
- Porte interne tamburate;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con ventil convettori con alimentazione a metano;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie appartamento piano secondo	sup reale lorda	1,00	51,00	€ 850,00
Superficie piano terzo	sup reale lorda	0,40	14,00	€ 850,00

65,00

**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'unica abitazione 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.);

Borsino immobiliare della Provincia di Pordenone anno 2025/2026.;



Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 800,00 / max. € 1.000,00 (O.I.A.T.) per abitazioni di tipo economico;  
min. € 900,00 / max. € 1.600,00 (Borsino immobiliare) per appartamenti usati in zona centro..

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Appartamento [U]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.250,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie appartamento piano secondo	51,00	€ 850,00	€ 43.350,00
Superficie piano terzo	14,00	€ 850,00	€ 11.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.250,00
<b>Valore Finale</b>	<b>€ 55.250,00</b>
Valore corpo	€ 55.250,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 55.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.250,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Appartamento [U]	65,00	€ 55.250,00	€ 55.250,00

## 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% )	€ 8.287,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 42.462,50
---	-------------

### Allegati:

- ALL. 1 – Documentazione catastale, estratto del P.R.G. e n.t.a. ;  
ALL. 2 – Certificazione di insussistenza di contratti di locazione in corso, certificazione di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso e estratto dell'atto di matrimonio;  
ALL. 3 – Pratiche Edilizie;  
ALL. 4 – Documentazione fotografica;  
ALL. 5 – Atto di provenienza.

Data generazione:  
28-07-2025 17:07:55

L'Esperto alla stima  
**Geom. Angelo Franco Bortolus**