Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **66/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTODI 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: 3357576373
Email: info@studiobortolus.it
Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

Firmato Da: ANGELO FRANCO BORTOLUS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a3f1102ee4f94f67e7a2aafe0a2a917

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Risorgimento - Pordenone (PN) - 33170
Descrizione zona: Zona centrale del Comune di Pordenone

Lotto: 001 - Immobile
Corpo: A
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] foglio 20, particella 2125, subalterno 7, indirizzo Piazza Risorgimento n. 16, interno 7, piano S1-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq, rendita € € 809,55.

2. Possesso

Bene: Piazza Risorgimento - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Immobile
Corpo: A
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Risorgimento - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Immobile
Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Risorgimento - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Immobile
Corpo: A
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Piazza Risorgimento - Pordenone (PN) - 33170
Lotto: 001 - Immobile
Corpo: A

Firmato Da: ANGELO FRANCO BORTOLUS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a3f1102ee4f94f67e7a2aafe0a2a917

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Risorgimento - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Immobile
Corpo: A
MisurePenali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Risorgimento - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Immobile
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Risorgimento - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Immobile
Prezzo da libero:€ 95.000,00

Firmato Da: ANGELO FRANCO BORTOLUS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a3f1102ee4f94f67e7a2aafe0a2a917

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Piazza Risorgimento

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:**

Identificativocorpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN), Piazza Risorgimento

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale:[redacted] - Stato Civile: [redacted] -
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

- foglio 20, particella 2125, subalterno 7, indirizzo Piazza Risorgimento n. 16, interno 7, piano S1-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 97 mq, rendita € 809,55.

Confini: L'intero stabile confina: a nord con Piazzale Risorgimento, a est con il [redacted] (mappale 1099) ed autorimesse (mappale 2126), a sud con il mappale 3069 ed a ovest con Via Fratelli Bandiera.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento sito nel Condominio Concordia II Lotto, situato nel centro del Comune di Pordenone.

Caratteristiche zona: centrale residenziale, centro storico
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro.
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
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principalicollegamentipubblici: Non specificato

Firmato Da: ANGELO FRANCO BORTOLUS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a3f1102ee4f94f67e7a2aafe0a2a917

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 fondiario; A rogito di Notaio Pertegato Giorgio in data 12/06/2020 ai nn. 304833/36272; Iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/07/2020 ai nn. 7262/1343; Importo ipoteca: € 180.250,00; Importo capitale: € 103.000,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
atto esecutivo o cautelativo a favore di [redacted] contro [redacted]
Derivante da: verbale di pignoramento immobili in data 17/04/2025 ai nn. 1238 iscritto/trascritto a Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/05/2025 ai nn. 7280/5528.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 4.280,00.
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: € 24.000,18
Millesimi di proprietà: 192/10.000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE). E' stato redatto il 17/12/2025, codice identificativo 9303300241925 con validità fino al 17/12/2035 ed è stato ha depositato presso il Catasto CENEDfvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, con codice di protocollo GEN-REGAPE-2025-0002723-A.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenzeulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario 1/1. **proprietario/i ante ventennio** al **12/06/2020**. In forza di Testamento olografo - a rogito di Pubblico Ufficiale Pertegato, in data 23/09/1997, ai nn. 43364; registrato a Pordenone, in data 12/11/1997, ai nn. 3584/mod. I.
Note: Denuncia di successione n. 55, vol. 879 e successiva den. di integrativa n. 23, vol. 978 Ufficio del registro di Pordenone.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario 1/1. dal 12/06/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 12/06/2020, ai nn. 304832; registrato a Pordenone, in data 02/07/2020, ai nn. 7835/1T; trascritto a Pordenone, in data 03/07/2020, ai nn. 7261/4999.

Firmato Da: ANGELO FRANCO BORTOLUS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a3f1102ee4f94f67e7a2aafe0a2a917

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: fabbricato di nuova costruzione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 07/09/1961 al n. di prot. 9802
Abitabilità/agibilità in data 22/01/1964 al n. di prot. 29210/63

Numero pratica: 0583396305
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Oggetto: sanatoria
Rilascio in data 20/09/1993 al n. di prot. 14966/86

7.1 *Conformitàedilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformitàurbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

StrumentourbanisticoApprovato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 12 del 26aprile 2021
Zona omogenea:	Bve (zona residenziali con mantenimento della volumetria esistente)
Normetecniche 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
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	recupero della volumetriaesistente
Altezza massimaammessa:	altezza pari o inferiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti
Residua potenzialitàedificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Firmato Da: ANGELO FRANCO BORTOLUS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a3f1102ee4f94f67e7a2aafe0a2a917

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Descrizione e Consistenza:
Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appartamento sito al piano terzo del Condominio Concordia II Lotto (foto 1), insistente nel mappale 2125 (Allegato 1) e affacciato su Piazza Risorgimento, in zona centrale del Comune di Pordenone.

Distribuzione interna:
Con riferimento alle schede ed estratto di mappa catastali (Allegato 1), agli elaborati grafici planimetrici relativi ed all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:
L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite le scale comuni condominiali.
L'appartamento è composto da un ingresso (foto 2), un soggiorno (foto 3), una cucina (foto 4-5), una veranda (foto 6), un disimpegno (foto 7), un bagno (foto 8), un ripostiglio (foto 10) e due camere (foto 9-11). L'altezza utile dei locali è pari a mt. 2.90.
Al piano scantinato è presente la cantina di pertinenza (foto 12), con altezza utile pari a mt. 1.90.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: [redacted] - [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,10**
E' posto al piano: S1-3

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

- Telaio in calcestruzzo e muratura di tamponamento;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura piana con struttura in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Pannelli stampati e tinteggiati;
- Serramenti legno.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile.
-Il bagno è rivestito in piastrelle;
- I pavimenti sono in marmo nella zona giorno ed in parquet nella zona notte;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico è sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori;
- L'adduzione dell'acqua è tramite l'acquedotto;
-Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tutti i sanitari e delle rubinetterie di bassa serie.

Firmato Da: ANGELO FRANCO BORTOLUS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a3f1102ee4f94f67e7a2aafe0a2a917

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficieequivalente	Prezzo unitario
Superficieappartamento	sup realelorda	1,00	94,00	€ 1.100,00
Superficie terrazzo	sup realelorda	0,33	1,78	€ 1.100,00
Superficie cantina	sup realelorda	0,50	5,35	€ 1.100,00
			101,13	

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.

Elencofonti:

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: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);
Borsino Immobiliare - Provincia di Pordenone 2025/2026.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): min. € 1.000,00 / max. 1.450,00 (abitazioni civili in normale stato conservativo);
min. € 800,00 / max. 2.000,00 (per appartamenti in zona 2).

Firmato Da: ANGELO FRANCO BORTOLUS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a3f1102ee4f94f67e7a2aafe0a2a917

8.2 Valutazionecorpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 111.243,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Superficie appartamento	94,00	€ 1.100,00	€ 103.400,00
Superficie terrazzo	1,78	€ 1.100,00	€ 1.958,00
Superficie cantina	5,35	€ 1.100,00	€ 5.885,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 111.243,00
Valore Finale	**€ 111.243,00**
Valore corpo	€ 111.243,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivointero	€ 111.243,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 111.243,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	101,13	€ 111.243,00	€ 111.243,00

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%) € 16.686,45

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: € **94.556,55**

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 ed estratto dell'atto di matrimonio;
Allegato 3 – Pratiche Edilizie;
Allegato 4 – Documentazione fotografica;
Allegato 5 – Atto di provenienza;
Allegato 6 – Attestato di prestazione energetica;
Allegato 7 – Verbale assemblea condominiale.

Data generazione:
19-12-2025 16:12:26

L'Esperto alla stima

Firmato Da: ANGELO FRANCO BORTOLUS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a3f1102ee4f94f67e7a2aafe0a2a917

Firmato Da: ANGELO FRANCO BORTOLUS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a3f1102ee4f94f67e7a2aafe0a2a917