
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **144/2025**
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. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 43 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax:

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Interna 40 scala B int.3 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: Zona residenziale nei pressi del palazzetto dello sport

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

-foglio 14, particella 182, subalterno 15, indirizzo via Interna 40, scala B, interno 3, piano T, comune Pordenone, categoria A/2, classe 15, consistenza 6.5, superficie 104, rendita € 956,74;

-foglio 14, particella 182, subalterno 52, indirizzo via Interna 40, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 17, superficie 17, rendita € 82,53;

-foglio 14, particella 182, subalterno 68, indirizzo via Interna 40, piano S1, comune Pordenone, categoria C/2, classe 7, consistenza 6, superficie 7, rendita € 19,83;

2. Possesso

Bene: via Interna 40 scala B int.3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Possesso: Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Interna 40 scala B int.3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Interna 40 scala B int.3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: via Interna 40 scala B int.3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Interna 40 scala B int.3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Interna 40 scala B int.3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Interna 40 scala B int.3 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero: € 105.000,00

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione
via Interna 40 scala B int.3

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Interna 40 scala B int.3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

-foglio 14, particella 182, subalterno 15, indirizzo via Interna, scala B, interno 3, piano T, comune Pordenone, categoria A/2, classe 15, consistenza 6.5, superficie 104, rendita € 956,74

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: Durante il sopralluogo si è rilevato una diversa distribuzione interna. La sottoscritta ha quindi provveduto ad un nuovo accatastamento (art. 14 dell'incarico) con la pratica Docfa per fornire alla procedura una corretta individuazione dell'immobile (All.7)

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento con cantina e autorimessa facenti parte del condominio "Vesuvio" sito nel Comune di Pordenone, ubicato a sud della Strada Statale 13, viale Venezia, in una zona residenziale nei pressi del palazzetto dello sport di Pordenone, caratterizzata da un'alta densità a prevalenza residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

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

Servizi offerti dalla zona: linea urbana autobus

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: centro storico Pordenone

Principali collegamenti pubblici: Linea urbana autobus

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato

Note: Come da certificazione rilasciata dall'agenzia delle entrate in data 09/01/2026 **non** sono presenti contratti di affitto registrati e il contratto di affitto datato il 29/01/2026 **non risulta registrato** e comunque stipulato in data successiva al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.500,00.

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: 2.066,00 (vedi specifiche All.8).

Millesimi di proprietà: 47,91/1000

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: Il certificato è stato redatto il 26/02/2026, codice identificativo 9303300033326 con validità fino al 26/02/2036, è stato depositato nel portale della Regione Friuli Venezia Giulia (All.6)

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

Titolare/Proprietario:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/1977

Rilascio in data 27/10/1977 al n. di prot. 16099/IV

Abitabilità/agibilità in data 02/12/1981 al n. di prot. 16178

NOTE: Concessioni in variante n. 28596/80/IV del 16-04-1981 e del 27-10-1981

Intestazione:

Tipo pratica: Cilas

Per lavori: Interventi di riqualificazione energetica

Presentazione in data 28/11/2022 al n. di prot. 93278

NOTE: Le opere oggetto della Cilas **non** sono mai state realizzate

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Sono state riscontrate alcune difformità relative ad opere interne dell'immobile, in particolare lo spostamento di alcune pareti divisorie e la diversa ubicazione di alcune porte interne. Attualmente questo tipo di interventi rientra tra le opere di edilizia libera e quindi non richiederebbe la presentazione di una pratica edilizia; tuttavia, al momento in cui tali modifiche sono state realizzate, la normativa prevedeva invece la necessità di una pratica edilizia. Per questo motivo, al fine di regolarizzare la situazione urbanistica dell'immobile, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di una pratica edilizia finalizzata alla ricostruzione e attestazione dello stato legittimo dell'immobile. Per un costo stimato di € 1.500,00.

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
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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 posto al piano terra di una palazzina destinata ad appartamenti, garage e cantine. L'intero complesso immobiliare si distribuisce in un'area residenziale a sud della strada statale 13, le unità sono accessibili tramite l'androne del condominio dotato di ascensore oltre che al vano scala (foto 4). Il fabbricato è situato nei pressi del palazzetto dello sport di Pordenone.

L'appartamento oggetto di esecuzione, fa parte del condominio "Vesuvio" (foto 1-2-3) eretto nel mappale 182, che confina a Nord con i mappali 10-183, a est con la strada statale 13, a Ovest con il mappale 331 e a sud con il mappale 325-408 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Tramite il disimpegno condominiale, al piano terra si accede direttamente all'unità immobiliare della superficie residenziale lorda complessiva di mq. 97,00 circa e altezza utile di mt 2,87, con una superficie destinata a terrazze di mq. 13,00. L'appartamento è composto da un soggiorno (foto 5-6) con prospiciente un terrazzo (foto 17), una cucina (foto 7-8) con prospiciente un terrazzo (foto 18), la zona notte, servita da un disimpegno (foto 9-10) è costituita da tre camere (foto 11-12-13) e da due bagni (foto 14-15-16).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità abitativa si presenta attualmente in uno stato di conservazione complessivamente normale, con finiture riconducibili all'epoca di costruzione, integrate da interventi di ristrutturazione più recenti, tra cui il rifacimento della pavimentazione. Le finiture, gli impianti e le dotazioni risultano di livello standard. Si rileva la presenza, in una porzione del solaio della cucina e dell'ingresso, di macchie riconducibili a pregresse infiltrazioni d'acqua, verosimilmente causate da una perdita già risolta, ma non successivamente oggetto di intervento di ripristino mediante nuova tinteggiatura.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile e comunque tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato:

STRUTTURE

- Telaio strutturale in pilastri di calcestruzzo con tamponature in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento;
- La copertura con struttura portante in calcestruzzo;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile tinteggiati;
- Serramenti in legno e tapparelle in pvc.
- Portoncino d'ingresso principale del tipo blindato;
- Davanzali e soglie in marmo;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle, tranne che per le camere che sono in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup reale lorda	1,00	97,00	€ 1.100,00
Terrazze	sup reale lorda	0,33	4,29	€ 1.100,00

101,29

Accessori:

A1. Cantina

Identificato al catasto fabbricati:
intestazione:

- foglio 14, particella 182, subalterno 68, indirizzo via Interna, piano S1, comune Pordenone, categoria C/2, classe 7, consistenza 6, superficie 7, rendita € 19,83

- Posto al piano interrato
 - Sviluppa una superficie complessiva di 6 mq -
- Valore a corpo: € 3.300,00

Descrizione:

Al piano interrato si accede alla cantina dal vano scale interno. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 6,00 circa. Non è stato possibile accedere alla cantina, le caratteristiche sono state desunte da una cantina vicina. Il pavimento è in cemento liscio e la porta è in legno tamburato.

A2. Garage

Identificato al catasto fabbricati:
intestazione:

-foglio 14, particella 182, subalterno 52, indirizzo via Interna, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 17, superficie 17, rendita € 82,53

- Posto al piano interrato
- Sviluppa una superficie complessiva di 17 mq -
Valore a corpo: € 9.350,00

Descrizione:

Al piano interrato si accede al garage dall'area comune di manovra del condominio. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 17,00 circa. Le caratteristiche sono con pavimento in cemento liscio e il basculante in lamiera preverniciata.

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 appartamento 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 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 2025/26 F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

min. € 850,00 / max € 1.250,00 (O.I.A.T.) abitazioni civili in normale stato conservativo.

min. € 600,00 / max € 1.500,00 (F.I.M.A.A.)

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 106.354,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	97,00	€ 1.100,00	€ 106.700,00
Terrazze	4,29	€ 1.100,00	€ 4.719,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 111.419,00

Valore Finale € 111.419,00

Valore Corpo € 111.419,00

Valore Accessori € 12.650,00

Valore complessivo intero € 124.069,00

Valore complessivo diritto e quota € 124.069,00**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile con annesso Cantina e Garage	112,79	€ 124.069,00	€ 124.069,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 18.610,35

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: € 105.458,65

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 105.000,00****Allegati**

- ALL. 1 – Documentazione catastale;
- ALL. 2 – Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori in corso e insussistenza di contratti d'affitto in corso, estratto degli atti di matrimonio;
- ALL. 3 – Pratiche comunali;
- ALL. 4 – Documentazione fotografica;
- ALL. 5 – Atto di provenienza;
- ALL. 6 – Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 7 – Variazione catastale con pratica Docfa;
- ALL. 8 – Situazione spese condominiali e regolamento di condominio;

Azzano Decimo, il 23-03-2026

L'Esperto alla stima
Geom. Stefania Schiavo