
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **113/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 3358353294
Email: andrea@studiopizzioli.it
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Manin 9A - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 9, particella 170, subalterno 33, indirizzo Via Manin 9A, interno 33, piano S1-3, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, rendita € 581,01

2. Possesso

Bene: Via Manin 9A i. 33- Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con cantina

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Manin 9A i.33- Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Manin 9A i. 33- Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con cantina

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Manin 9A - Prata Di Pordenone (PN) - 33080



Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Manin 9A i.33- Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Manin 9A i.33- Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento

Corpo: Appartamento con cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Manin 9A i.33- Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Appartamento

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott. Antonio Albenzio Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 26/11/2025 , nell' Esecuzione Immobiliare n. 113/2025, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLO, nato a Pordenone il 3 giugno 1974, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione. Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.



Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione
Via Manin 9A

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: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Manin 9A

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 9, particella 170, subalterno 33, indirizzo Via Manin 9A, interno 33, piano S1-3, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 5, rendita € 581,01

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: spostamento finestre cameretta, spostamento porta camera matrimoniale, veranda chiusa

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: spostamento finestre cameretta, spostamento porta camera matrimoniale, veranda chiusa

variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: non c'è variazione di consistenza catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento inserito in zona residenziale in prossimità del centro del capoluogo.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: Centro storico di Pordenone.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO; A rogito di NOTAIO BANDIERAMONTE in data 28/02/2007 ai nn. 4879/2042; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 08/03/2007 ai nn. 4393/1085; Importo ipoteca: € 157315,5; Importo capitale: € 87397,50.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 11/07/2025 ai nn. 2127 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 23/07/2025 ai nn. 11457/8619.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 800,00.

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: Le spese arretrate ad oggi del sig. [REDACTED] sono pari ad €4.987,00 da aggiungere le spese legali pari ad €1.145,05 e l'imposta di registro da versare all'Agenzia delle Entrate ad € 200,00.

Millesimi di proprietà: Proprietà 16 millesimi - si rinvia alle tabelle allegate nella documentazione condominiale

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 279,47 kWh/mq anno - G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **28/02/2007** . In forza di ante 20ennio come da atti catastali - a rogito di NOTAIO PASCATTI, in data 06/12/1986, ai nn. 20265/5745; registrato a PORDENONE, in data 19/12/1986, ai nn. 6942/I; trascritto a PORDENONE, in data 30/12/1986, ai nn. 12356/9599.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] dal 28/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di ante 20ennio come da atti catastali - a rogito di NOTAIO BANDIERAMONTE , in data 28/02/2007, ai nn. 4878/2041; registrato a PORDENONE, in data 07/03/2007, ai nn. 2054; trascritto a PORDENONE, in data 08/03/2007, ai nn. 4392/2638.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1
 Tipo pratica: Licenza Edilizia
 Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO PLURIFAMIGLIARE
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 27/12/1973 al n. di prot. 199

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La regolarità edilizia viene valutata sulla scorta delle planimetrie catastali in quanto il comune di Prata di Pordenone è in fase di digitalizzazione degli archivi cartacei e vi è difficoltà di reperimento del fascicolo. Il presente paragrafo verrà aggiornato non appena disponibile la documentazione ufficiale.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: difformità in altezza (h. 270 misurata h 260) conforme alle normative igienico sanitarie, limitate modifiche interne, chiusura veranda

SANATORIA: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]****Note sulla conformità:**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si allega al n. 3 estratto del PRGC , non è possibile accertare la conformità urbanistica in quanto la verifica deve essere condotta sull'intro complesso condominiale



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con cantina**

L'immobile oggetto della presente descrizione è un appartamento situato nel comune di Prata di Pordenone, in una posizione funzionale a circa 350 metri a sud-ovest rispetto al centro del capoluogo. Inquadramento e Accesso

L'unità, edificata nei primi anni Ottanta, fa parte di un complesso condominiale. L'appartamento è posto al terzo piano ed è accessibile sia tramite il vano scale comune, che si apre sul giardino condominiale, sia mediante l'impianto di ascensore.

Distribuzione degli Spazi Interni
L'abitazione è composta da una piccola zona d'ingresso che conduce al soggiorno e alla cucina abitabile. Da quest'ultima si accede a un'ampia veranda chiusa con telaio in alluminio e vetro, che ospita la caldaia a metano.

La zona notte è ben disimpegnata da un ampio corridoio e comprende: una camera matrimoniale, una cameretta singola e un bagno finestrato, interamente piastrellato, dotato di vasca, bidet, lavabo, WC e attacco per la lavatrice.

Finiture e Caratteristiche Costruttive

Le finiture interne prevedono pavimentazioni in legno nella maggior parte degli ambienti, fatta eccezione per la cucina e il bagno dove è posata la ceramica. Gli infissi esterni sono in legno vetro singolo con persiane in plastica, mentre le porte interne sono del tipo tamburato.

Stato di Manutenzione e Impiantistica

Sotto il profilo tecnico-manutentivo, si segnala che l'appartamento versa attualmente in uno scarso stato di conservazione generale.

In particolare, la componente impiantistica richiede un intervento di revisione profonda: Impianto di riscaldamento: Sebbene alimentato a metano con terminali a radiatori, l'intero sistema necessita di verifiche e probabili ripristini.

Impianto elettrico: Di tipo sottotraccia, risale all'epoca di costruzione (anni '80) e richiede importanti interventi di adeguamento e riparazione per soddisfare gli attuali standard di sicurezza ed efficienza.

Al piano interrato è presente una cantina allo stato grezzo, chiusa da una porta in metallo zincato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **91,20**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento richiede lavori di manutenzione straordinaria in particolare per la parte impiantistica.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima viene effettuata a corpo sulla base delle planimetrie catastali e superfici lorde

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	79,50	€ 1.150,00
VERANDA	sup lorda di pavimento	0,50	3,60	€ 1.150,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	0,50	2,25	€ 1.150,00

85,35

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per confronto con immobili simili

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie, tecnici locali, siti di compravendita, borsino;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 800 - 1600 .

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento con cantina. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.337,25.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ABITAZIONE	79,50	€ 1.150,00	€ 91.425,00
VERANDA	3,60	€ 1.150,00	€ 4.140,00
CANTINA	2,25	€ 1.150,00	€ 2.587,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 98.152,50
scarsa manutenzione detrazione del 10.00% € -9.815,25

Valore Finale € 88.337,25

Valore corpo € 88.337,25

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 88.337,25

Valore complessivo diritto e quota € 88.337,25



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	85,35	€ 88.337,25	€ 88.337,25

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%)

€ 13.250,59

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 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:

€ 72.000,00

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di PRATA DI PORDENONE a seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Allegati

all_1_ortofoto satellitare
 all_2_mappa catastale
 all_3_estratto prgc
 all_4_planimetria catastale
 all_5_visura storica
 all_6_doc_fotografica
 all_7_comunicazione edilizia
 all_8_titoli proprietà
 all_9_doc_condominiale
 all_10_minuta di rilievo
 all_11_doc_condominiale
 all_12_attestato energetico

Data generazione:

09-04-2026 09:04:04

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli

