
Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **106/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-03-2026 ore 11:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 01 - Abitazione di tipo civile
--

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via Dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vallada 38/1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

- 1) [REDACTED], foglio 7, particella 1790, subalterno 1, indirizzo Via Vallada, 38 Int. 1, piano S1 - 1, Comune di Porcia, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 115 mq, rendita € 681,72.
- 2) [REDACTED], foglio 7, particella 1790, subalterno 29, indirizzo Via Vallada, 38 Int. 1, piano S1, comune di Porcia, categoria C/6, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 14 mq, rendita € 24,58.

2. Possesso

Bene: Via Vallada 38/1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vallada 38/1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vallada 38/1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Vallada 38/1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vallada 38/1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vallada 38/1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vallada 38/1 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Prezzo da libero: € 110.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Immobile in Porcia (PN)
Via Vallada 38/1

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

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: Abitazione di tipo civile.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Porcia (PN) CAP: 33080, Via Vallada, 38 Int.1

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

- 1) Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], foglio 7, particella 1790, subalterno 1, indirizzo Via Vallada, 38 Int. 1, piano S1 - 1, comune Porcia, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 115 mq, rendita € 681,72. Derivante da: Atto di compravendita Rep. n° 286655 del 29.11.2013 Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone (allegato n° 6). Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi riferiti all'immobile per quota spese generali sono pari a 493,63 a questi vanno aggiunti i millesimi garages / autorimessa 36,57 (le spese si dividono tra area garage e parti comuni generali). Il totale è di 530,20

millesimi. Confini: l'intero stabile confina: a ovest con il mappale n. 1780, a nord con il mappale n. 1791, ad est con il mappale n. 1789, e a sud con i mappali n. 1792 e n. 1786.

Identificato al catasto Fabbricati:

- 2) Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED], foglio 7, particella 1790, subalterno 29, indirizzo Via Vallada, 38 Int. 1, piano S1, comune Porcia, categoria C/6, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 14 mq, rendita € 24,58. Derivante da: Atto di compravendita Rep. n° 286655 del 29.11.2013 Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone (allegato n° 6). Millesimi di proprietà di parti comuni: I millesimi riferiti all'immobile per quota spese generali sono pari a 493,63 a questi vanno aggiunti i millesimi garages / autorimessa 36,57. (le spese si dividono tra area garage e parti comuni generali). Il totale è di 530,20 millesimi. Confini: L'intero stabile confina: a ovest con il mappale n. 1780, a nord con il mappale n. 1791, ad est con il mappale n. 1789, e a sud con i mappali n. 1792 e n. 1786.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di abitazione di tipo civile sita all'interno di una zona residenziale nel Comune di Porcia (PN) all'indirizzo via Vallada, 38 Interno 1. L'immobile pignorato consiste in un appartamento collocato al piano primo con annessi cantina e autorimessa al piano interrato del "Condominio Residenza Nuvolo Blocco F"; il complesso condominiale stato eretto su area distinta al Catasto dei Terreni del Comune di Porcia (PN) al foglio 7 particella 1790, ente urbano di are 17 e centiare 18. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale e commerciale con edifici aventi simili caratteristiche architettoniche e strutturali. L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via Vallada.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

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 convenzionale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Rogito di Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 29/11/2013 ai nn. 286656/23803; trascritto a Pordenone in data 23/12/2013 ai nn. 17162/2470. Importo ipoteca: € 290.000,00; importo capitale: € 145.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore del soggetto creditore [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto giudiziario; registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 28/06/2025 ai nn. 1713; trascritto a Pordenone in data 28/07/2025 ai nn. 11740/8824.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: --

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: --.

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: 7.453,18 €. Il debito maturato dal Sig. [REDACTED] al 30.09.25 è pari ad € 6.868,18 più spese legali pari ad € 585,00 per attivazione procedura tramite decreto ingiuntivo. Totale € 7.453,18. (nota dell'amministratore condominiale IAIA Servizi del 16.01.2026, allegato n° 11).

Millesimi di proprietà: 530,20.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: certificato A.P.E. n° 9303200003526 del 06.02.2026 (allegato n° 15).

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica F.

Note Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 133,01 kwh / mq anno.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED], piena proprietà per 1/1 dal 18/01/2001 al 29/11/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Severino Pirozzi di Pordenone, in data 18/01/2001, rep. N° 58490; trascritto a Pordenone, in data 23/01/2001, ai numeri 1149/801.

Proprietario: [REDACTED], piena proprietà per 1/1 dal 29/11/2013 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, in data 29/11/2013, ai numeri 286655/23802; trascritto a Pordenone, in data 23/12/2013, ai numeri 17161/12339.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 95/293

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/06/1995 al n. di prot. 13191

Rilascio in data 11/09/1996 al n. di prot. 20634

Numero pratica: 95/293/2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato con destinazione d'uso residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/03/1998 al n. di prot. 7170

Rilascio in data 29/06/1998 al n. di prot. 7170

Agibilità in data 28/08/1998 al n. di prot. 19557

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 10 del 07.03.2013

Zona omogenea:	B1 residenziale di completamento intensivo.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 35.1.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	7,50 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica. Presente R.G. Certificato di Adempimenti Sanzionatori N° 1/2026 del 29/01/2026 (allegato n° 14).

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

Trattasi di abitazione di tipo civile sita all'interno di una zona residenziale nel Comune di Porcia (PN) all'indirizzo via Vallada, 38 Interno 1. L'immobile pignorato consiste in un appartamento collocato al piano primo con annessi cantina e autorimessa al piano interrato del "Condominio Residenza Nuvolo Blocco F".

L'appartamento è costituito da locale da pranzo - soggiorno, cucina, 2 bagni, camera matrimoniale, camera doppia, disimpegno, 2 terrazze.

L'altezza utile del piano primo è di 2,60 metri.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **188,00**

E' posto al piano: Primo - interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1996

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 38/1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 m al piano primo.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni strutturali e impiantistiche. Si rilevano al momento del sopralluogo delle tracce di umidità o infiltrazioni d'acqua provenienti dal locale bagno verso il piano inferiore. Inoltre si segnala l'evidenza di alcune placche di parquet staccato dal pavimento nella zona della camera doppia e disimpegno.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: plinti collegati materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti Note: Alcuni serramenti (porte interne) richiedono interventi di manutenzione e ripristino funzionale.
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone Riferito limitatamente a: locale bagno
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: locali zona notte (camere, disimpegno)
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Citofonico	tipologia: video condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato conformità: con certificato di collaudo
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il “metro quadrato” di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 23/01/2026 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e dei subalterni sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, Agenzia del Territorio).

Descrizione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coeffi- ciente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Abitazione di tipo civile, piano 1. Foglio 7 p.c. 1790 sub. 1 Porcia	Superficie reale lorda, mq	98,00	1,00	98,00	€ 1.200,00
Garage / autori- messa, piano S1. Foglio 7 p.c. 1790 sub. 29 Porcia	Superficie reale lorda, mq	14,00	0,25	3,50	€ 1.200,00
Cantina, piano S1. Foglio 7 p.c. 1790 sub. 1 Porcia	Superficie reale lorda, mq	8,00	0,25	2,00	€ 1.200,00
Terrazza, piano 1. Foglio 7 p.c. 1790 sub. 1 Porcia	Superficie reale lorda, mq	25,00	0,30	7,50	€ 1.200,00
Terrazza, piano 1. Foglio 7 p.c. 1790 sub. 1 Porcia	Superficie reale lorda, mq	43,00	0,10	4,30	€ 1.200,00
	TOTALE MQ 115,30 ➔ 115				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

1) Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI).

2) Borsino F.I.M.A.A. Confcommercio Pordenone, edizione 2025 / 2026.

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

1) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (valori OMI). Comune Porcia Zona periferica / borgate: Pieve, Rorai Piccolo, S. Antonio, Talponedo, zona agricola con frazioni minori conurbate zona D2, semestre 01/2025. Destinazione residenziale: tipologia abitazioni civili - quotazione da 1.000 a 1.200 € per mq. Stato conservativo Normale. Tipologia prevalente della zona: abitazioni civili.

2) Borsino F.I.M.A.A. Confcommercio Pordenone edizione 2025 / 2026.

Appartamenti Zona Porcia periferia: quotazione da € 2.000 a € 2.300 per mq (nuovo); quotazione da € 650 a € 1.500 per mq (usato).

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 138.000,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Nel caso dell'immobile pignorato, considerando che è collocato in un contesto urbanistico e condominiale ben definito della zona periferica di Porcia, con presenza di edifici a destinazione residenziale e commerciale nelle vicinanze si ritiene di applicare degli indicatori correttivi al rialzo del valore medio viste le caratteristiche delle dotazioni impiantistiche e delle finiture di interne ed esterne. Pertanto, poiché trattasi di bene destinato a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di mercato pari € 1.200,00 per mq di superficie commerciale.

Descrizione	Superficie Commerciale, mq	Valore Unitario, € per mq	Valore Complessivo, €
Abitazione di tipo civile, piano 1.	98,00	€ 1.200,00	€ 117.600,00
Garage / autorimessa, piano S.	3,50	€ 1.200,00	€ 4.200,00
Cantina, piano S.	2,00	€ 1.200,00	€ 2.400,00
Terrazza, piano 1.	7,50	€ 1.200,00	€ 9.000,00
Terrazza, piano 1.	4,00	€ 1.200,00	€ 4.800,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 138.000,00
Valore corpo			€ 138.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.000,00

Riepilogo:

Descrizione	Immobile	Superficie commer- ciale, mq	Valore intero medio Ponderale, €	Valore diritto e quota, €
Abitazione di tipo civile, Foglio 7 p.c. 1790 sub. 1, 29 Porcia	Abitazione di tipo civile [A2]	115	€ 138.000,00	€ 138.000,00

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 disposizioni del Giudice dell'Esecuzione	€ 20.700,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 7.453,00
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:	€ 109.847,00
---	--------------

Arrotondato a € 110.000,00

Pordenone, 06/02/2026

Il perito estimatore
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Elenco dei documenti allegati alla perizia immobiliare.

- 1) Visura catastale
- 2) Visura catastale storica A
- 3) Visura catastale storica B
- 4) Planimetria catastale
- 5) Estratto di mappa
- 6) Atto di compravendita Rep. N° 286655
- 7) Atto di pignoramento immobiliare
- 8) Concessione edilizia e variante
- 9) Agibilità
- 10) N.T.A. P.R.G.C. Comune di Porcia
- 11) Comunicazione dell'amministratore condominiale
- 12) Relazione fotografica
- 13) Rilievo planimetrico
- 14) Certificato provvedimento sanzionatori Comune di Porcia
- 15) Certificato A.P.E. n° 9303200003526 del 06.02.2026