
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **4/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con
autorimessa

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax: 04341820111
Email: andrea@studiopizzioli.it
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gorizia, 12 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione con autorimessa

Categoria:

Dati Catastali:

foglio 11, particella 458, subalterno 1, indirizzo Via Gorizia, 12, piano S1-T, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,25, superficie 153, rendita € 755,32,
foglio 11, particella 458, subalterno 2, indirizzo Via Gorizia, 12, piano S1, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 25, superficie 25, rendita € 68,43

2. Possesso

Bene: Via Gorizia, 12 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione con autorimessa

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gorizia, 12 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione con autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gorizia, 12 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione con autorimessa

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Beni: Via Gorizia, 12 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione con autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gorizia, 12 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione con autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gorizia, 12 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Corpo: Abitazione con autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gorizia, 12 - Puja - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

Prezzo da libero:

Prezzo da occupation: € 0,00



Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.ssa Elisa Tesco Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 14/2/2025 , nell' Esecuzione Immobiliare n. 4/2025, il sottoscritto ing.ir. ANDREA PIZZIOLI, 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 con il custode ed i rilievi definitivi in data 14/7/2025. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.



Beni in **Prata Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Puja**
Via Gorizia, 12

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

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 con autorimessa.

sito in frazione: Puja, Via Gorizia, 12

Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] foglio
11, particella 458, subalterno 1, indirizzo Via Gorizia, 12, piano S1-T, comune Prata di Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,25, superficie 153, rendita € 755,32

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] foglio
11, particella 458, subalterno 2, indirizzo Via Gorizia, 12, piano S1, comune Prata di Pordenone, categoria C/6, classe 3, consistenza 25, superficie 25, rendita € 68,43

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Planimetria catastale non corrispondente alla realtà

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Parete ingresso, modifica da camera in bagno e da bagno a camera al piano terra con misure diverse, scala invertita, modifica destinazione uso da magazzino a taverna , perimetro interrato diverso , diversa distribuzione interna della lavanderia con la realizzazione di un bagno

variazione catastale senza rilievo : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una zona residenziale, sita nella frazione di Puja in Prata di Pordenone

Caratteristiche zona: di espansione 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: industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: -.

Attrazioni storiche: -.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB DI PN in data 08/11/1989 ai nn. 20443 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/11/1989 ai nn. 13113/10024; ANNOTAZIONE presentata il 11/03/1998 Servizio di P.I. di PORDENONE Registro particolare n. 312 Registro generale n. 2989 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: DECRETO SEQUESTRO CONSERVATIVO; A rogito di PRESIDENTE TRIBUNALE DI PORDENONE in data 10/03/1990 ai nn. 623/90 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/03/1990 ai nn. 3438/2661.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE; A rogito di PRETURA in data 27/07/1995 ai nn. 268 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 03/08/1995 ai nn. 9052/6754; In data 3-3-1998 R.P. n. 245 - CANCELLAZIONE.

- Trascrizione pregiudizievole:

ATTO GIUDIZIARIO a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 19/12/2024 ai nn. 3434 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 10/01/2025 ai nn. 282/237.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momen-



to della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

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 - 285,79 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Stato di manutenzione: L'unità immobiliare non si trova in un buono stato di manutenzione generale. Sono state rilevate porzioni di muratura che presentano evidenti segni di umidità, suggerendo possibili infiltrazioni o problemi di risalita capillare che richiedono un'accurata indagine e bonifica. Impianto di riscaldamento: È stata riscontrata la necessità di sostituire la caldaia esistente, come dichiarato [REDACTED]. Certificazioni degli impianti: Non sono disponibili i certificati di conformità degli impianti installati (elettrico, idraulico, termico, ecc.). L'assenza di tali documenti impedisce di verificare la regolarità e la sicurezza degli stessi, esponendo a rischi normativi e potenziali pericoli. Sarà necessario procedere con le verifiche e le certificazioni a norma di legge. Certificato di prevenzione incendi (CPI) per il serbatoio GPL: Manca il certificato di prevenzione incendi (CPI) relativo al serbatoio GPL. Questa carenza documentale è di particolare importanza per la sicurezza e la conformità alle normative antincendio. Non sono note le posizioni degli impianti interrati. Il fabbricato è privo di abitabilità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di ante 20ennio come da atti catastali - a rogito di NOTAIO ROMAGNOLI P, in data 05/07/1983, ai nn. 35368/21421; registrato a PORDENONE, in data 21/07/1983, ai nn. 4611/I; trascritto a PORDENONE, in data 22/07/1983, ai nn. 7361/6105.

Note: Non è stato reperito il titolo Notaio Fortuna di acquisto del terreno con [REDACTED]
 [REDACTED] si allega nota di trascrizione (allegato n. 6)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA BIFAMILIARE D'ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/12/1978 al n. di prot.

Numero pratica: PE2

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: COSTRUZIONE CASA BIFAMILIARE D'ABITAZIONE (1 APPARTAMENTO)

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 14/07/1982 al n. di prot. 149

NOTE: Abitabilità mai rilasciata, mancato pagamento oneri concessori



7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il rilievo ha evidenziato una serie di difformità edilizie.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: PIANO TERRA: non realizzata rientranza vano ingresso ovvero è stato allineato il muro, inversione della scala che porta al piano scantinato, diversa distribuzione interna con spostamento del bagno e della camera previsti in origine (bagno trasformato in camera ripostiglio e camera ridotta e trasformata in bagno) PIANO SCANTINATO: realizzazione di taverna con cucinino al posto del magazzino, diverso allineamento del muro in corrispondenza (rif. ingresso al pt) suddivisione della lavanderia e del bagno SPAZI ESTERNI: realizzazione di recinzioni e tettoia

sanatoria ed adeguamenti: € 13.500,00

Oneri Totali: **€ 13.500,00**

Note: Verificare al momento della presentazione il tipo di iter tecnico amministrativo necessario anche in considerazione delle difformità catastali. E' stata realizzata una tettoia e dei muri di contenimento, la tettoia deve essere demolita in quanto priva dei requisiti strutturali e verificati strutturalmente le murature di contenimento realizzate.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato è necessario effettuare un rilievo di dettaglio, in generale il fabbricato per le difformità rilevate sembrerebbe sanabile fatte salve le necessarie verifiche di sanabilità strutturale ed impiantistica. Il fabbricato è privo di abitabilità

7.2 Conformità urbanistica**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si ritiene necessaria una verifica complessiva dell'immobile in bifamiliare, si allega al n. 3 estratto del PRGC del comune di parata (link derivato dal sito internet del Comune)



Descrizione: di cui al punto **Abitazione con autorimessa**

L'unità immobiliare in oggetto è una porzione di bifamiliare sita nella frazione di Puia, a circa 3 km dal centro del capoluogo. L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello pedonale e carraio posizionato su Via Gorizia. L'edificio si articola su due livelli: un piano rialzato e un piano seminterrato. Al piano rialzato, adibito a zona abitativa, si accede tramite una scalinata esterna che conduce a un terrazzo, dal quale si entra nel corridoio di ingresso. Internamente, il piano comprende una cucina, un soggiorno e un disimpegno che distribuisce alla zona notte, composta da due camere da letto e un ripostiglio. Dalla cucina, un vano scala interno permette l'accesso al piano seminterrato. Il piano seminterrato è caratterizzato da un disimpegno, un bagno, una lavanderia, una cantina, una taverna con angolo cottura e un'autorimessa con accesso diretto dal vialetto esterno. Esternamente, una scala conduce alla centrale termica, la cui caldaia è posizionata all'interno di un box prefabbricato. Per quanto concerne le finiture, i pavimenti della zona giorno e del piano seminterrato sono in piastrelle maiolicate, mentre le camere da letto sono pavimentate con listoni in legno. I bagni e la lavanderia presentano un rivestimento murale in piastrelle decorate. I servizi igienici, sia al piano terra che al piano interrato, sono dotati di lavabo, doccia, bidet e wc. La lavanderia è provvista di lavatoio e attacco per lavatrice. Dal punto di vista impiantistico, l'impianto elettrico è completamente sottotraccia, con placche e cablaggio presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione. L'impianto di riscaldamento, alimentato da una caldaia a gas collegata a un serbatoio GPL interrato, è dotato di valvole di zona e terminali a radiatori (con ventilconvettori nella taverna). La produzione di acqua calda sanitaria è demandata al medesimo generatore. Gli infissi esterni sono in alluminio al piano seminterrato e in legno con vetrocamera e persiane al piano terra. Gli infissi interni consistono in porte tamburate in legno di tonalità scura. Le finiture sono coerenti con l'epoca di costruzione dell'immobile. La fornitura di acqua potabile è garantita dall'acquedotto comunale, mentre lo smaltimento dei reflui avviene in un pozzetto dedicato. Il contatore Enel è ubicato all'interno dell'autorimessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **230,23**

E' posto al piano: Seminterrato e Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1978

ha un'altezza utile interna di circa m. 275

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare non si trova in un buono stato di manutenzione generale. Sono state rilevate porzioni di muratura che presentano evidenti segni di umidità, suggerendo possibili infiltrazioni o problemi di risalita capillare che richiedono un'accurata indagine e bonifica.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali, al lordo dei muri. La valorizzazione non è a misura ma a corpo.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	1,00	111,73	€ 925,00
CANTINA e CT	sup lorda di pavimento	0,50	40,75	€ 925,00
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	0,50	15,00	€ 925,00
TERRAZZO	sup lorda di pavimento	0,30	2,10	€ 925,00

169,58

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima comparativa 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: Agenzia del territorio, borsino immobiliare, OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750 / 1500 euro/mq.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione con autorimessa.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 149.018,43.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	111,73	€ 925,00	€ 103.350,25
CANTINA e CT	40,75	€ 925,00	€ 37.693,75
AUTORIMESSA	15,00	€ 925,00	€ 13.875,00
TERRAZZO	2,10	€ 925,00	€ 1.942,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 156.861,50
manutenzione detrazione del 5.00%			€ -7.843,08
Valore Finale			€ 149.018,43
Valore corpo			€ 149.018,43
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 149.018,43
Valore complessivo diritto e quota			€ 149.018,43

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con autorimessa		169,58	€ 149.018,43	€ 149.018,43

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%)

€ 22.352,76

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 15.000,00

arrotondamento

€ 3.334,34

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 115.000,00

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_ubicazione_ortofoto
all_2_estratto mappa catastale
all_3_PRCG_NTA
all_4_planimetrie catastali
all_5_visure catastali
all_6_titoli proprietà
all_7_pratiche edilizie
all_8_minuta rilievo di massima
all_9_doc_fotografica
all_10_doc_varia
all_11_attestato_prest_energetica
all_12_sintesi_rapp_stima

Data generazione:
29-08-2025 14:08:19

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli

