
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro:

N° Gen. Rep. **147/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427842253
Fax:
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Cecchini n.17 - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/1

Foglio 3, particella 503, scheda catastale T107583, indirizzo Piazza Cecchini n. 13, piano T-1, comune Cordovado, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq.89, escluse le aree scoperte mq.87, rendita € 238,60

2. Possesso

Bene: Piazza Cecchini n.17 - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Cecchini n.17 - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Cecchini n.17 - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Piazza Cecchini n.17 - Cordovado (PN) - 33075



Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Cecchini n.17 - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Cecchini n.17 - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Cecchini n.17 - Cordovado (PN) - 33075

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 42.300,00

Premessa

Il sottoscritto Santin per.ind.Graziano, libero professionista con studio in Maniago Viale della Vittoria n.8, iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Pordenone al n.171, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Elisa Tesco in data 23/01/2026 (All.1) nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relaziona che in data 02/03/2026 si è compiuto l'accesso all'immobile in esecuzione in presenza del signor [REDACTED], che compare su incarico dell'esecutato, e del Custode Giudiziario Avv. Susanna Geremia (Verbale di primo accesso All.2).

Si sono eseguiti i necessari rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di rilievo (All.19), accertamenti, verifiche e fotografie (All.21).

Nello specifico trattasi di un'unità immobiliare adibita ad abitazione con scoperto pertinenziale, libera da persona e cose ed in evidente stato di abbandono.





Beni in **Cordovado (PN)**
Località/Frazione
Piazza Cecchini n.17

Lotto: 001

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 economico [A3] sito in Piazza Cecchini n.17

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Certificato di Residenza (All.4) - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio [REDACTED] Certificato di matrimonio (All.5)

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di mappa All.6, Planimetria catastale All.7, Visura catastale All.8

Intestazione:

[REDACTED] Proprieta' 1/1

Catasto Fabbricati:

Foglio 3, particella 503, scheda catastale T107583, indirizzo Piazza Cecchini n. 13, piano T-1, comune Cordovado, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie mq.89, escluse le aree scoperte mq.87, rendita € 238,60

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario
- Testamento olografo del 04/01/1989 in atti dal 25/02/1998 (n. 2959.2/1989)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Nord mappale 323, Est mappale 386, Sud mapp.504, Ovest Piazza Cecchini

Catasto Terreni: Visura catastale All.9

Foglio 3, particella 503, ente urbano are 02.10

La visura storica per immobile relativa al C.T. Fg. 3, Mapp. 503 riporta quale intestatario precedente all'esecutato [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

CORPO ABITAZIONE: dalla verifica effettuata emerge che la planimetria catastale depositata, risalente al 1955, non risulta conforme allo stato di fatto attuale dell'immobile in quanto non



rispetta né la consistenza dei vani (al piano terra mancano l'ingresso, il bagno ed una camera) né la partizione interna sia al piano terra che al piano primo.

Tale discrepanza evidenzia l'assenza della necessaria conformità, in quanto la configurazione reale dei locali non corrisponde a quanto censito nei registri ufficiali.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Docfa di Variazione catastale: **€ 2.000,00**

CORPO ACCESSORIO ad uso deposito/tettoia: non risulta inserito nella Mappa catastale attuale (conseguentemente manca anche la denuncia di fabbricato urbano al Catasto Fabbricati).

Si ritiene economicamente vantaggioso regolarizzare l'abuso con la totale demolizione (a mano) dell'accessorio, il cui costo è computato nella sezione "Conformità urbanistica"

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato in zona semicentrale della cittadina di Cordovado; la zona è prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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 e commerciali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il compendio pignorato risulta disabitato ed in completo stato di abbandono

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

1) Iscrizione nn. 18375/4414 del 31.10.2005: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Paolo Vuolo 20.10.2005, nn. 1214/726, a favore di [REDACTED] (con sede a [REDACTED], domicilio ipotecario eletto [REDACTED], [REDACTED] e a carico di [REDACTED], per capitale € 124.000,00 e totale € 248.000,00, durata 25 anni, su 1/1 di piena proprietà di Comune Cordovado NCEU Foglio 3 Particella 503 e NCT Foglio 3 Particella 503.

A margine di detta iscrizione sussiste il seguente annotamento: RINNOVAZIONE in data 12.09 2025 ai nn. 13998/2518 (v. infra punto 3)

2) Iscrizione nn. 6128/1101 del 14.04.2008: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Paolo Vuolo 09.04.2008, nn. 2956/2128, a favore di [REDACTED] (con sede a [REDACTED], domicilio ipotecario eletto [REDACTED]) e a carico di [REDACTED], per capitale € 30.000,00 e totale € 60.000,00, durata 30 anni, su 1/1 di piena proprietà di Comune Cordovado NCEU Foglio 3 Particella 503 e NCT Foglio 3 Particella 503.

3) Iscrizione in rinnovazione nn. 13998/2518 del 12.09.2025: è in rinnovazione dell'ipoteca volontaria sub 1).

Dati precedenti relativi ai corpi: A



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non è un Condominio.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** -----**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** -----**Millesimi di proprietà:** -----**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Depositato il 21/10/2027 codice 31227-2017-PN-APE-DEF protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-30084**Indice di prestazione energetica:** 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:**- fino al 04/01/1989

[REDACTED] Prop.1/2

[REDACTED] Prop.1/2

- dal 04/01/1989 al 24/12/1993 (intestazione parziale)

[REDACTED] Prop.1/14

[REDACTED]

Prop.1/14

[REDACTED] Prop.1/14

[REDACTED] Prop.1/14

[REDACTED] Prop.1/14

[REDACTED] Prop.1/14

[REDACTED] Prop.1/14

in forza di: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 24/12/1993 - UR sede Pordenone (PN) registrazione volume 800 n. 72 registrato in data 24/01/1994 - denuncia di successione trascrizione n. 6633.1/1994 in atti dal 25/11/1998

- dal 24/12/1993 all'11/11/1998

[REDACTED] Prop.1/14

[REDACTED]

[REDACTED] Prop.1/14

[REDACTED] Prop.1/14

[REDACTED] Prop.1/14

[REDACTED] Prop.1/14

[REDACTED] Prop.1/14

[REDACTED] Prop.1/14

in forza di: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 24/12/1993 - UR Sede Pordenone (PN) Registrazione Volume 800 n. 72 registrato in data 21/01/1994 - Successione di [REDACTED] Voltura n. 450.1/1994 - Pratica n. 199547 in atti dal 01/12/2000

- dall'11/11/1998 al 20/10/2005

[REDACTED] Proprieta' 1000/1000

in forza di: Atto del 11/11/1998 Pubblico ufficiale Notaio Pascatti sede San Vito al Tagliamento (PN) Repertorio n. 81107 - UR Sede Pordenone (PN) Registrazione n. 3982 registrato in data 30/11/1998



- Compravendita Voltura n. 7569.1/1998 - Pratica n. 170665 in atti dal 04/10/2001
 - dal 20/10/2005 a attuale proprietario

Proprieta' 1/1
 in forza di: Atto di compravendita Notaio Paolo Vuolo di Cordenons del 20/10/2005 repertorio n.1213 raccolta n.725 (All.18), registrato a Pordenone il 27/10/2005 al n.8894, Trascritto a Pordenone il 31/10/2005 ai nn.18374/11702 e nn.18745/11912

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2471 (All.11)
 Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
 Per lavori: Manutenzione edilizia
 Presentazione in data 09/02/1999 al n. di prot. 882
 NOTE: Attestazione di abitabilità immobile (All.12)

Numero pratica: 43/Ord.07 (All.13)
 Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Ampliamento e modifiche interne nel fabbricato unifamiliare
 Presentazione in data 18/09/2007
 Rilascio in data 23/11/2007 al n. di prot. 7427/9307
 NOTE: Inizio lavori All.14

Numero pratica: 3140 (All.15)
 Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività – Variante al PdC
 Per lavori: Ampliamento e modifiche interne nel fabbricato unifamiliare
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 28/10/2008 al n. di prot. 8013
 NOTE: Variante al PdC n.43/Ord.07 del 23-11-2007

Numero pratica: 67/81 (All.16)
 Intestazione [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: Sopraelevazione muro di confine
 Presentazione in data 01/10/1981
 Rilascio in data 09/12/1981 al n. di prot. 4591

Dall'accesso all'Ufficio tecnico comunale di Cordovado, non sono è stata reperita alcuna certificazione di conformità degli impianti.

Conformità edilizia:

7.1

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 - CORPO ABITAZIONE: in difformità alla pratica edilizia n. 3140 del 2008 – dia in variante – è stato realizzato al primo piano un ripostiglio con accesso dal vano camera
 Regularizzabili mediante: Dia in sanatoria
 Dia in sanatoria: € 2.000,00
 Oneri Totali: € 2.000,00



CORPO ACCESSORIO: non sono stati reperiti titoli autorizzativi comunali che attestino la regolarità edilizia del manufatto, si desume quindi che tale fabbricato è stato edificato abusivamente.

Considerato che non ci sono documenti che attestino con certezza la data di tale abuso e appurato il pessimo stato di fatto cui versa l'immobile a causa di un incendio, evidenziato che eventuali danni provocati alla struttura dal calore di combustione non sono e non possono essere visivamente ispezionabili, si ritiene economicamente vantaggiosa la sua demolizione.

Regolarizzabili mediante: Demolizione a mano

Demolizione: € 16.000,00

Oneri Totali: **€ 16.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Conformità urbanistica:

7.2

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona omogenea B2: costituita dalle aree di recente formazione e caratterizzate dalla presenza di edifici unifamiliari a destinazione residenziale.
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.17
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica



Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

L'unità immobiliare di cui trattasi è la seconda da nord di una schiera di sei unità residenziali (foto 1 e 2) distinte ed autonome edificata in data antecedente al primo settembre 1967 tanto che la data di presentazione della planimetria catastale al Catasto Fabbricati risale al 21/10/1955.

Il lotto di terreno su cui insiste l'unità immobiliare ha una superficie catastale di mq 210 (mt. 7,96 x mt. 26,47) ed in pianta è rappresentato da un rettangolo pressochè regolare il cui lato minore coincide con il lato più lungo del fabbricato in oggetto.

Si accede alla proprietà dal cancello pedonale (foto 2, unico accesso da e per la via pubblica) posto a confine con il marciapiedi di Piazza Cecchini che conduce verso una piccola corte interna recintata e mediante una breve rampa di una scala esterna si raggiunge l'ingresso dell'abitazione.

Il compendio pignorato risulta disabitato.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani – al piano terra trova spazio la zona giorno composta dall'ingresso, da un soggiorno (foto 11 e 12), da una cucina (foto 13), da una camera e dal bagno (foto 14 e 15); al primo piano trova spazio la zona notte composta dal disimpegno (foto 17), da due camere (foto 18 e 19) di cui una dotata di ripostiglio, un bagno (foto 20 e 21) ed una terrazza (foto 22).

Nel vano cucina di trova una porta che consente l'accesso alla parte retrostante del compendio immobiliare recintata sui tre lati (foto 3 e 4) e composta da un piccolo piazzale oltre ad una corte (posta a quota superiore rispetto al piccolo piazzale e accessibile mediante una breve scalinata) antistante un accessorio ad uso deposito/tettoia (foto 5, 6 e 7) di cui non si trovano riscontri ne nei relativi titoli autorizzativi comunali e né nella documentazione catastale richiesta, tra l'altro danneggiato in passato da un incendio, evidenti sono ancora oggi i segni ed i danni che il calore della combustione ha provocato alle murature perimetrali ed al solaio orizzontale di copertura come documentato dai riscontri fotografici allegati

Si segnala che nella fascia di terreno posta nel retro dell'accessorio, tra lo stesso manufatto e la recinzione di confine, vi è un considerevole cumulo di rifiuti abbandonati (foto 8 e 9).

Al momento del sopralluogo vi erano presenti tra l'altro alcune bombole di gas (foto 10), di cui almeno due ancora piene di combustibile, prontamente segnalate con Istanza al G.E. (All.3).

Si sottolinea che l'intero compendio immobiliare versa in uno stato fortemente marcato di incuria e di trascuratezza per mancanza di manutenzione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

[REDACTED] - Stato Civile [REDACTED] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni -

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **325,40**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

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

Stato di manutenzione generale: pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Si sottolinea che l'intero compendio immobiliare versa in uno stato fortemente marcato di incuria e di trascuratezza per mancanza di manutenzione.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale pt	sup lorda di pavimento	1,00	59,30	€ 600,00
Residenziale 1°p	sup lorda di pavimento	1,00	48,70	€ 600,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,50	3,70	€ 600,00
Corte esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	0,05	10,50	€ 600,00
122,20				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Cordovado; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare, F.I.M.A.A.



8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale pt	59,30	€ 600,00	€ 35.580,00
Residenziale 1°p	48,70	€ 600,00	€ 29.220,00
Terrazza	3,70	€ 600,00	€ 2.220,00
Corte esterna esclusiva	10,50	€ 600,00	€ 6.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.320,00
Valore Finale			€ 73.320,00
Valore corpo			€ 73.320,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.320,00

Riepilogo:

<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 economico [A3]	122,20	€ 73.320,00	€ 73.320,00

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%)

€ 10.998,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 20.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 42.322,00

arr. **€ 42.300,00**

Data generazione: 20 Aprile 2026

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin



Allegati:

1. Decreto di nomina
2. Verbale di sopralluogo e recapiti telefonici
3. Istanza al G.E. su criticità dell'immobile del 10/03/2026
4. Certificato di residenza AIRE
5. Estratto di matrimonio
6. Estratto di Mappa
7. Planimetria catastale
8. Visura catastale Fabbricati Fg.3 mapp.503
9. Visura catastale Terreni Fg.3 mapp.503
10. Fotogrammi aerei
11. Denuncia di Inizio Attività del 09/02/1999 prot.882
12. Attestazione di abitabilità immobile
13. Permesso di costruire n.43/Ord.07 del 23/11/2007
14. Inizio lavori 19/05/2008
15. Denuncia di Inizio Attività – Variante al Pdc del 28/10/2008 prot.8013
16. Concessione Edilizia n.57/81 del 09/12/1981 muro di confine
17. Estratto dal PRGC e Norme Tecniche di Attuazione
18. Atto di provenienza
19. Attestato di Prestazione Energetica
20. Elaborato di rilievo
21. Documentazione fotografica

