



## Tribunale di Pordenone

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 123/2025

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-03-2025 2026 ore 10:00 (Oss. 1)

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA TESCO

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

##### Lotto 001

Esperto alla stima: Per.Ind. Bruno Lazzaroni  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Partita IVA: [REDACTED]  
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo  
Telefono: 042740431  
Fax: [REDACTED]  
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com  
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

**IL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE SOSTITUISCE INTEGRALMENTE QUELLO PRECEDENTE DATATO 24.2.2026 E TELEMATICAMENTE DEPOSITATO NELLA STESSA DATA ALLA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI PORDENONE, PER LE MOTIVAZIONI ESPOSTE ALLA SUCCESSIVA PAG.4.**

Spilimbergo, 25/03/2026

L'Esperto alla Stima  
Lazzaroni per.ind. Bruno





## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Dante Alighieri n.33/A - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

Catasto Fabbricati:

**Foglio 20, particella 662, subalterno 1**, scheda catastale T77199, indirizzo Via Dante Alighieri n.37, piano T, comune Brugnera, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, superficie mq.125, escluse aree scoperte mq.117, rendita € 415,75

**Foglio 20, particella 662, subalterno 2**, indirizzo Via Dante Alighieri n.37, piano T, comune Brugnera, categoria BCNC

**Foglio 20, particella 663, subalterno 1**, scheda catastale T77200, indirizzo Via Dante Alighieri n.37, piano T, comune Brugnera, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.19, superficie mq.24, rendita € 29,44

Catasto Terreni:

**Foglio 20, particella 662**, ente urbano, superficie catastale mq.520 (identifica lo stesso fabbricato residenziale censito al Catasto Fabbricati)

**Foglio 20, particella 665**, particella divisa in due porzioni, della superficie complessiva di mq.640:

Porzione AA qualità vigneto classe U superficie catastale mq.500 reddito dominicale: € 6,46, reddito agrario: € 3,62

Porzione AB qualità semin arbor classe 3^ superficie catastale mq.140 reddito dominicale: € 1,30, reddito agrario: € 0,87

**Foglio 20, particella 667**, qualità semin arbor, superficie catastale mq.345, reddito dominicale: € 3,21, reddito agrario: € 2,14

## 2. Possesso

**Bene:** Via Dante Alighieri n.33/A - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Dante Alighieri n.33/A - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Dante Alighieri n.33/A - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

**Creditori Iscritti:**

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Dante Alighieri n.33/A - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Dante Alighieri n.33/A - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

**Misure Penali:** Nessuna a conoscenza dello scrivente

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Dante Alighieri n.33/A - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Dante Alighieri n.33/A - Brugnera (PN) - 33070

**Lotto:** 001

**Prezzo base d'asta:** € 191.000,00







## Premessa



In data 29.10.2025 il sottoscritto Lazzaroni per.ind. Bruno, libero professionista con studio in Spilimbergo, Via Verdi n.2 iscritto all'Albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della provincia di Pordenone al n.123 è stato nominato, dal G.E. dott.ssa Elisa Tesco, perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare oggetto della presente relazione con l'incarico dell'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati ricevendo termine per il deposito della Relazione entro il 27 Febbraio 2026 (All.1); seguiva accettazione dell'incarico e giuramento del sottoscritto in data 30.10.2025 (All.2).

Il 18.11.2025 alle ore 15:00 si svolgeva l'accesso e sopralluogo agli immobili oggetto di esecuzione con il nominato custode avv. Raffaella Verardo ed alla costante presenza dell'esecutato [REDACTED] sottoscritto ha ispezionato i beni, sostanzialmente costituiti da casa di abitazione unifamiliare con autorimessa ed ampio giardino, rilevato alcune misure e scattato diverse fotografie (All.26).

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia, si presenta in buone condizioni manutentive fatto salvo per lo stato del manto di copertura che, a detta del proprietario, ha subito danni a seguito della tempesta conseguente ad evento atmosferico avverso. Non necessita comunque di interventi urgenti in quanto la sottostante guaina lo preserva da possibili infiltrazioni d'acqua piovana.

Il giorno 19.01.2026 lo scrivente riceveva dall'Ufficio Tecnico comunale la documentazione edilizia/urbanistica, a seguito della domanda di accesso agli atti del 14.01.2026, al fine di poter verificare la legittimità dell'immobile.

Al fine della futura vendita, trattandosi di un fabbricato unifamiliare non convenientemente né funzionalmente frazionabile, si propone la formazione di un unico lotto.

## Osservazioni alla perizia del Custode Avv.Raffaella Verardo.

A seguito delle osservazioni al presente rapporto di valutazione, ricevute dal custode avvocato Raffaella Verardo in data 12.3.2026 (All.27) lo scrivente perito estimatore redige il presente rapporto di valutazione che sostituisce integralmente quello precedentemente redatto e depositato alla Cancelleria del Tribunale di Pordenone in data 24.2.2026, in quanto, con il presente elaborato tecnico risponde compiutamente di seguito alle osservazioni ricevute usando, per maggior chiarezza, la scrittura di colore blu.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Beni in **Brugnera (PN)**  
Località/Frazione  
Via Dante Alighieri n.33/A

ASTE  
GIUDIZIARIE®**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

ASTE  
GIUDIZIARIE®**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**ASTE  
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo: Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dante Alighieri n.33/A

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

(All.22)

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Identificato al catasto Fabbricati:** [\(Estratto di Mappa All.3, Visura All.4, Elaborato planimetrico All.11\), Planimetria All.13\)](#)

Intestazione: [REDACTED]

**Foglio 20, particella 662, subalterno 1**, scheda catastale T77199, indirizzo Via Dante Alighieri n.37, piano T, comune Brugnera, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7, superficie mq.125, escluse aree scoperte mq.117, rendita € 415,75Derivante da: Variazione del 08/04/1998 Frazionamento n.A00652.1/1998Confini: Nord, Ovest e Sud sub.2 corte comune con il mapp.663 sub.1, Est sub.2 e mapp.663 sub.1ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Identificato al catasto Fabbricati:** [\(Estratto di Mappa All.3, Visura All.5, Elaborato planimetrico All.11\)](#)

Intestazione: [REDACTED]

**Foglio 20, particella 662, subalterno 2**, indirizzo Via Dante Alighieri n.37, piano T, comune Brugnera, categoria BCNCDerivante da: Variazione del 08/04/1998 Frazionamento n.A00652.1/1998ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**Identificato al catasto Fabbricati:** [\(Estratto di Mappa All.3, Visura All.6, Elaborato planimetrico All.12\), Planimetria All.14\)](#)

Intestazione: [REDACTED]

**Foglio 20, particella 663, subalterno 1**, scheda catastale T77200, indirizzo Via Dante Alighieri n.37, piano T, comune Brugnera, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.19, superficie mq.24, rendita € 29,44Derivante da: Variazione del 08/04/1998 Frazionamento n.A00652.1/1998Confini: Nord e Ovest mapp.662, Est e Sud mapp.283ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Pag. 5  
Ver. 3.2.1  
Edicom Finance srl



**Identificato al catasto Terreni:** (Estratto di Mappa All.3, Visura All.9)

**Intestazione:** [REDACTED]

**Foglio 20, particella 665**, particella divisa in due porzioni, della superficie complessiva di mq.640: Porzione AA qualità vigneto classe U superficie catastale mq.500 reddito dominicale: € 6,46, reddito agrario: € 3,62

Porzione AB qualità semin arbor classe 3<sup>a</sup> superficie catastale mq.140 reddito dominicale: € 1,30, reddito agrario: € 0,87

**Identificato al catasto Terreni:** (Estratto di Mappa All.3, Visura All.10)

**Intestazione:** [REDACTED]

**Foglio 20, particella 667**, qualità semin arbor, superficie catastale mq.345, reddito dominicale: € 3,21, reddito agrario: € 2,14

**Si dichiara la conformità catastale** sebbene resti da aggiornare la toponomastica in quanto il numero civico è 33/A.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile in oggetto è sito in Via Dante Alighieri n.33/A, zona di completamento intensiva ad est di Brugnera, servita dall'asse viario principale di Via Santissima Trinità. La zona, caratterizzata prevalentemente da edificazione residenziale, è dotata di esercizi commerciali, pubblici esercizi ed uffici, nonché dalla presenza di industrie.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale 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:** Sacile, Pordenone, Oderzo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco di Villa Varda, fiume Livenza.

**Attrazioni storiche:** Villa Varda.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ispezione ipotecaria (All.25)

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo fondiario a rogito Notatio Guido Bevilacqua dell'11/04/2019 rep.54288/40241; Iscritto a Pordenone in data 16/04/2019 ai nn.960/5886; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 90.000,00.

- **Iscrizione di ipoteca:**

~~Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del 30/12/2024 rep.958/2024 contro [REDACTED]; Iscritto a Pordenone in data 09/01/2025 ai nn.21/183.~~

~~Formalità espunta in quanto i beni pignorati, come risulta dall'ispezione ipotecaria (All.28), non sono oggetto della presente procedura. (Osservazione 2).~~

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone

in data 20/08/2025 n.2528 trascritto a Pordenone in data 03/09/2025 ai nn.10163/13567.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non è un condominio

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

**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:** Presente **All.24**

**Indice di prestazione energetica:** C

**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:

**Proprietario:**

[REDACTED] al 12/07/1998.  
Dal 08/04/1998 al 13/07/1998

**Proprietario:**

[REDACTED] dal 13/07/1998 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 13/07/1998, ai nn.10245; registrato a Maniago, in data 30/07/1998, ai nn.751/IV; trascritto a Pordenone in data 28/07/1998 ai nn.9768/7104 (**All.23**)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 265/86 (**All.15**)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Opere realizzate in assenza di licenza edilizia

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 17/04/1986 al n. di prot. 3873

Rilascio in data 26/08/1988

Numero pratica: 4/1/94 (**All.16**)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione di una parte di fabbricato ad uso agricolo e costruzione di una unità abitativa recuperando la volumetria demolita

Presentazione in data 06/08/1993 al n. di prot. 8420

Rilascio in data 08/06/1994

Numero pratica: 96.234 (**All.17**)



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia di Variante

Per lavori: Demolizione di porzione di fabbricato agricolo e costruzione di nuova unità abitativa recuperando la volumetria demolita

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/09/1996 al n. di prot. 13493

Abitabilità in data 27/11/1997 e Certificazione impianti (All.18)

Numero pratica: 96.106 (All.19)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Costruzione muretta di recinzione

Rilascio in data 07/05/1996 prot. 7092

Numero pratica: E/419/2007 (All.20)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: Realizzazione tratti di recinzione

Presentazione in data 11/12/2007 al n. di prot. 21795

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Va rimosso il serramento di chiusura, presente sul lato nord del porticato (foto 7), e chiusa la porta interne nell'autorimessa (vedasi successiva descrizione).

#### Si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

|                                                                 |                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale                                |
| In forza della delibera:                                        | n.63 del 22/12/2025                                      |
| Zona omogenea:                                                  | V "di verde privato"                                     |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica<br>All.21 |
| 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:** NessunaSi dichiara la conformità urbanistica (Osservazione 3)



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo**

Trattasi di un fabbricato residenziale unifamiliare i cui lavori di costruzione sono stati ultimati il 3.7.1997 e reso abitabile con certificazione sindacale il 27.11.1997 (All.18).

È un edificio (foto 2) che con il solo portico aperto (foto 6 e 7) si collega con l'adiacente edificio di proprietà di terzi ove è ubicata l'autorimessa di proprietà (foto 3 e 8). Si sviluppa su di un unico piano fuori terra e l'accesso avviene attraverso l'ampio giardino della superficie catastale di circa mq. 1.500,00 (foto 2), recintato e con ingresso pedonale e carraio dalla strada che gli elaborati progettuali indicano "strada interna". L'indirizzo è via Dante Alighieri n.33/A (foto 1). La zona prossima è al centro cittadino.

Il fabbricato, che come detto si sviluppa su di un unico piano e comprende: l'ingresso-soggiorno (foto 9 e 10), la cucina (foto 11) e, con accesso dal disimpegno notte, due camere da letto (foto 12 e foto 13), bagno (foto 14), ripostiglio e lavanderia/w.c. (foto 16). Nella centrale termica (foto 17), accessibile solo dall'esterno, è ubicato il generatore di calore di recente installazione, alimentato a gas metano.

Il porticato, progettualmente assentito tutto aperto (foto 6 e 7) ma di fatto parzialmente chiuso con un seramento che dovrà essere rimosso, è aderente all'autorimessa (foto 8) ubicata al piano terra dell'edificio adiacente, con copertura a terrazza piana praticabile, che viene usufruita dai proprietari dello stesso edificio adiacente e via accedono attraverso la porta esistente al primo piano (foto 8). L'autorimessa (foto 18) è un unico vano delle dimensioni di circa mt.3,95 x mt.4,85 altezza mt.1,90 circa. Al suo interno è presente una porta (foto 19) priva di particolari funzioni se non quella di collegare l'autorimessa con l'edificio adiacente. Questa porta dovrà venire murata.

In risposta all'Osservazione 4: l'autorimessa in esecuzione è identificata con il mappale 663 sub.1 e dall'Elaborato Planimetrico All.11), seconda pagina, si evince che questo immobile è collocato e si sviluppa unicamente al piano terra. Circostanza confermata anche dall'Elaborato Planimetrico All.12) che, nel collocare il mappale 663 sub.1 al piano terra, descrive il mappale 663 sub.2 che identifica il restante fabbricato adiacente, con sviluppo ai piani Terra, Primo e Secondo.

Orbene nello specifico della terrazza piana che funge da copertura dell'autorimessa, lo scrivente esibisce la documentazione catastale dell'adiacente fabbricato, identificato dal mappale 663 sub.2, estraneo all'esecuzione e di proprietà di terzi. Come si evince dalla scheda planimetrica All.29 il primo piano comprende anche la terrazza piana che funge da copertura della sottostante autorimessa (mapp.663 sub.1) in esecuzione. Inoltre questa situazione è confermata dal contenuto dell'Elaborato Planimetrico All.30 che "graffa" assieme il mappale 663 sub.2 (terrazza piana) con il mappale 283 sub.7 (abitazione di terzi). Si conclude quindi che dalla documentazione catastale ed in mancanza di altri documenti probatori, solo l'autorimessa al piano terra (mapp.663 sub.1) sia compresa tra i beni oggetto d'esecuzione, mentre la sua copertura a terrazza piana (mapp.663 sub.2) sia esclusa (anche perché intestata ad altra ditta All.31).

Strutturalmente, dalla documentazione ricevuta, si evince che le murature perimetrali sono portanti con la collaborazione dei pilastri e travi in cemento armato; i solai di piano sono del tipo "predalles" per quello del piano terra e in latero-cemento per quello soprastante. La copertura è realizzata con muricci laterizi e tavelonato mentre le linde ed il portico hanno struttura in legno.

Le finiture ed il loro stato per quanto visibili, essendo l'immobile abitato ed arredato, sono buone ed in uso all'epoca della costruzione: pavimenti in piastrelle e parquet nelle camere, serramenti in legno di buona fattura e, quelli esterni, dotati di vetro termico.

Dalla documentazione tecnica ricevuta dal comune risulta presente un'intercapedine aerata al di sotto del pavimento del piano terreno a garantire l'isolamento termico di questo piano anche se, in loco, si sono riscontrate tracce di umidità di risalita sull'intonaco esterno. Al riguardo dell'installazione a regola d'arte degli impianti tecnologici questa è accertata e dichiarata sul certificato di abitabilità mediante l'allegata documentazione: relazione per l'impianto di distribuzione del gas metano e conformità dell'impianto elettrico (All.18).

Il giardino circostante di pertinenza, la cui destinazione urbanistica è "verde privato", è recintato, ha forma regolare e la giacitura è pianeggiante, è tenuto a prato (foto 2) e si presenta curato. La superficie considerata è quella catastale complessiva pari a circa mq.1.500,00 senza ulteriori verifiche condotte in loco, così dicasi per i confini.



Ai fini della stima che segue il valore dello scoperto su cui è eretto il fabbricato (mapp.662) è ricompreso nel valore del fabbricato stesso. Per quanto riguarda invece la restante superficie di scoperto contigua al fabbricato e di pertinenza dello stesso identificata dai mapp.li 665 e 667, questa viene singolarmente valutata al successivo punto 8 (Osservazione 6).

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **182,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da ~~n.2 piani complessivi~~ L'intero fabbricato è composto da unico piano (Osservazione 5).

Stato di manutenzione generale: buono

| Destinazione     | Parametro e mq. lordi               | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|------------------|-------------------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Residenziale     | sup lorda di pavimento<br>mq.120,00 | 1,00   | 120,00                 | € 1.400,00      |
| Porticato        | sup lorda di pavimento<br>mq.40,00  | 0,33   | 13,20                  | € 1.400,00      |
| Autorimessa      | sup lorda di pavimento<br>mq.22,00  | 0,75   | 16,50                  | € 1.400,00      |
| Terreno mapp.665 | sup. mq.640,00                      | 1,00   | 640,00                 | -----           |
| Terreno mapp.667 | sup. mq.345,00                      | 1,00   | 345,00                 | -----           |

### 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.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne, convenientemente rapportato



in funzione dell'uso. Le misure sono state desunte dagli elaborati grafici ed in parte verificate in loco, la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

Nella determinazione del valore unitario al metro quadrato del fabbricato si è tenuto conto dell'incidenza dello scoperto destinato a giardino e identificato dal mappale 662 e pertanto il suo valore è compreso nel valore al mq del fabbricato stesso.

Per quanto riguarda invece i mappali 665 e 667 che identificano l'ulteriore terreno di pertinenza circostante il fabbricato a formare fisicamente un unico lotto recintato e destinato a giardino, il loro valore viene singolarmente esposto in risposta all'Osservazione 6.

#### Elenco fonti:

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): OMI: da € 900,00 a € 1.300,00/mq;  
Borsino Immobiliare (Nuovo): da € 700,00 a € 1.300,00/mq.

Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

## 8.2 Valutazione corpi:

Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo. Abitazione di tipo civile [A2].

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo  |
|---------------------------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| Residenziale                                      | 120,00                 | € 1.400,00      | € 168.000,00        |
| Porticato                                         | 13,20                  | € 1.400,00      | € 18.480,00         |
| Autorimessa                                       | 16,50                  | € 1.400,00      | € 23.100,00         |
| Terreno mapp.665                                  | 640,00                 | a corpo         | € 9.600,00          |
| Terreno mapp.667                                  | 345,00                 | a corpo         | € 5.370,00          |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 224.550,00        |
| <b>Valore Finale</b>                              |                        |                 | <b>€ 224.550,00</b> |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 224.550,00        |
| Valore accessori                                  |                        |                 | € 0,00              |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 224.550,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 224.550,00        |

## Riepilogo:

| ID                                              | Immobile                       | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| Abitazione con autorimessa e scoperto esclusivo | Abitazione di tipo civile [A2] |                  | € 224.550,00                  | € 224.550,00           |

## 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% )

€ 33.682,50

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:

€ 190.867,50

**Arrotondato****€ 191.000,00**Data generazione: ~~24-02-2026~~ 25/03/2026

L'Esperto alla stima  
Per.Ind. Bruno Lazzaroni



**Allegati:****FASCICOLO DEGLI ALLEGATI:**

1. Decreto di nomina
2. Verbale di sopralluogo
3. Estratto di Mappa
4. Visura catastale Fabbricati Fg.20 mapp.662 sub.1
5. Visura catastale Fabbricati Fg.20 mapp.662 sub.2
6. Visura catastale Fabbricati Fg.20 mapp.663 sub.1
7. Visura catastale Terreni Fg.20 mapp.662
8. Visura catastale Terreni Fg.20 mapp.663
9. Visura catastale Terreni Fg.20 mapp.665
10. Visura catastale Terreni Fg.20 mapp.667
11. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni mapp.662
12. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni mapp.663
13. Planimetria catastale Fg.20 mapp.662 sub.1
14. Planimetria catastale Fg.20 mapp.663 sub.1
15. Sanatoria di opere edilizie abusive
16. Concessione Edilizia n.4.019-4 del 08/06/1994
17. Concessione Edilizia di Variante n.96.234 del 26/11/1996
18. Certificato di Abitabilità e Dichiarazioni conformità impianti
19. Autorizzazione n.96106 del 07/05/96 recinzione
20. DIA recinzione 419/2007
21. Certificato di Destinazione Urbanistica
22. Estratto di matrimonio
23. Atto di provenienza
24. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
25. Ispezione ipotecaria
26. Documentazione fotografica
27. Osservazioni alla perizia del Custode Avv. Raffaella Verardo
28. Ispezione ipotecaria
29. Planimetria catastale Fg.20 mapp.663 sub.2
30. Elaborato planimetrico Fg.20 mapp.663
31. Visura catastale Fabbricato Fg.20 mapp.663 sub.2