



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCO BPM SPA**

contro:

N° Gen. Rep. **125/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-03-2026 ore 10:10

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

ABITAZIONE CIVILE UNIFAMILIARE CON GIARDINO E DEPOSITO

Esperto alla stima: Luca Gaiarin
Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L
Partita IVA: 01311650939
Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082 Azzano Decimo
Telefono: 3388970936
Email: luca.gaiarin@libero.it
Pec: luca.gaiarin@geopec.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via Pio X n. 15 - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Descrizione zona:

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella frazione di Ramuscello, appartenente al Comune di Sesto al Reghena (PN), in area pianeggiante della bassa pianura friulana. La zona presenta una destinazione prevalentemente residenziale e agricola, con edifici unifamiliari e bifamiliari, fabbricati rurali e terreni coltivati. Il contesto urbano è caratterizzato da bassa densità edilizia, con tessuto edilizio di tipo tradizionale e assenza di grandi complessi industriali. L'area risulta tranquilla, con traffico veicolare limitato prevalentemente alla viabilità locale. Sono presenti infrastrutture di base e collegamenti stradali che consentono un agevole accesso al capoluogo comunale di Sesto al Reghena e ai comuni limitrofi (Cordovado, Casarsa della Delizia, Portogruaro). Nelle vicinanze è inoltre presente la linea ferroviaria Casarsa-Portogruaro, che garantisce collegamenti con i principali centri della zona. I servizi di prima necessità (scuola primaria, attività commerciali di vicinato, ufficio postale, chiesa parrocchiale, strutture sportive) sono presenti all'interno della frazione o facilmente raggiungibili nel territorio comunale. I servizi di maggiore rilevanza (scuole secondarie, presidi sanitari, uffici pubblici) sono ubicati nei comuni limitrofi. Dal punto di vista ambientale, il contesto è tipico della pianura friulana, con prevalenza di aree agricole, canali di scolo e terreni a vocazione vitivinicola. L'area non presenta particolari criticità ambientali evidenti ed è idonea all'uso residenziale. Nel complesso, la zona può essere classificata come residenziale periferica a carattere rurale, con livello di appetibilità immobiliare medio-basso, coerente con la tipologia edilizia e la localizzazione territoriale.

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE UNIFAMILIARE CON GIARDINO E DEPOSITO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

o-
 prietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 22, particella 415, subalterno 3, indirizzo VIA PIO X N. 15, piano S1-T-1, comune SESTO AL REGHENA, categoria A/3, classe 2^a, consistenza 6,5 VANI, superficie 146 MQ., rendita € 386,05,
 o-
 prietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 22, particella 415, subalterno 4, indirizzo VIA PIO X N. 15, piano T, comune SESTO AL REGHENA, categoria C/2, classe 3^a, consistenza 13

MQ., superficie 17 MQ., rendita € 20,14



2. Possesso

Bene: Via Pio X n. 15 - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE UNIFAMILIARE CON GIARDINO E DEPOSITO

Corpo: A

Possesso: Occupato da AVOISIER Marie Dominique, in qualità di proprietario dell'immobile



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pio X n. 15 - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE UNIFAMILIARE CON GIARDINO E DEPOSITO

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pio X n. 15 - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE UNIFAMILIARE CON GIARDINO E DEPOSITO

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCO BPM SPA



5. Comproprietari

Beni: Via Pio X n. 15 - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE UNIFAMILIARE CON GIARDINO E DEPOSITO

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali



Beni: Via Pio X n. 15 - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE UNIFAMILIARE CON GIARDINO E DEPOSITO

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pio X n. 15 - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE UNIFAMILIARE CON GIARDINO E DEPOSITO

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pio X n. 15 - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE UNIFAMILIARE CON GIARDINO E DEPOSITO

Prezzo da libero: € 126.000,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin, nato a Pordenone il 19-11-1972 (C.F.: GRN LCU 72S19 G888L), con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dalla dott.ssa Elisa Tesco in data 29-10-2025, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 13-01-2026, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima.

Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.

Beni in **Sesto Al Reghena (PN)**

Località/Frazione Ramuscello

Via Pio X n. 15

Lotto: 001 - ABITAZIONE CIVILE UNIFAMILIARE CON GIARDINO E DEPOSITO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

VEDASI CERTIFICAZIONE NOTARILE

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

VEDASI CERTIFICAZIONE NOTARILE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pio X n. 15

Note: il lotto A comprende Magazzino/deposito C/2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: Via Pio X n. 15 Ramuscello di Sesto al Reghena (PN) - Stato Civile ~~separata~~ - Ulteriori informazioni sul debitore: Dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Sacile, dell'anno 1976, parte 2, serie C, numero 7, RISULTA CHE [REDACTED]

[REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno UNDICI del mese di SETTEMBRE dell'anno MILLENOVECENTOSETTANTASEI nel Comune di [REDACTED] SENTENZA DEL TRIBUNALE DI PORDENONE IN D. [REDACTED] STATA PRONUNCIATA LA SEPARAZIONE PERSONALE FRA I CONIUGI DI CUI ALL'ATTO DI MATRIMONIO CONTROSCRITTO.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

LAVOISIER Marie Dominique nata in FRANCIA il 09/07/1951 (CF: LVSMDBM51L49Z110I) proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 22, particella 415, subalterno 3, indirizzo VIA PIO X N. 15, piano S1-T-1, comune SESTO AL REGHENA, categoria A/3, classe 2^, consistenza 6,5 VANI, superficie 146 MQ., rendita € 386,05

Derivante da:

Atto del 21/10/2020 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 53408 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9558.1/2020 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 06/11/2020

Confini: mappali nn. 321, 415, 414, 355, 486, 418 del F. 22

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

[REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 22, particella 415, subalterno 4, indirizzo VIA PIO X N. 15, piano T, comune SESTO AL REGHENA, categoria C/2, classe 3^, consistenza 13 MQ., superficie 17 MQ., rendita € 20,14

Derivante da:

Atto del 21/10/2020 Pubblico ufficiale SIONI LUCA Sede SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PN) Repertorio n. 53408 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9558.1/2020 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 06/11/2020

Confini: mappali nn. 321, 415, 414, 355, 486, 418 del F. 22

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella frazione di Ramuscello, appartenente al Comune di Sesto al Reghena (PN), in area pianeggiante della bassa pianura friulana.

La zona presenta una destinazione prevalentemente residenziale e agricola, con edifici unifamiliari e bifamiliari, fabbricati rurali e terreni coltivati. Il contesto urbano è caratterizzato da bassa densità edilizia, con tessuto edilizio di tipo tradizionale e assenza di grandi complessi industriali.

L'area risulta tranquilla, con traffico veicolare limitato prevalentemente alla viabilità locale.

Sono presenti infrastrutture di base e collegamenti stradali che consentono un agevole accesso al capoluogo comunale di Sesto al Reghena e ai comuni limitrofi (Cordovado, Casarsa della Delizia, Portogruaro).

Nelle vicinanze è inoltre presente la linea ferroviaria Casarsa-Portogruaro, che garantisce collegamenti con i principali centri della zona.

I servizi di prima necessità (scuola primaria, attività commerciali di vicinato, ufficio postale, chiesa parrocchiale, strutture sportive) sono presenti all'interno della frazione o facilmente raggiungibili nel territorio comunale.

I servizi di maggiore rilevanza (scuole secondarie, presidi sanitari, uffici pubblici) sono ubicati nei comuni limitrofi.

Dal punto di vista ambientale, il contesto è tipico della pianura friulana, con prevalenza di aree agricole, canali di scolo e terreni a vocazione vitivinicola.

L'area non presenta particolari criticità ambientali evidenti ed è idonea all'uso residenziale.

Nel complesso, la zona può essere classificata come residenziale periferica a carattere rurale, con livello di appetibilità immobiliare medio-basso, coerente con la tipologia edilizia e la localizzazione territoriale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico scorrevole 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: residenziale/agricola

Importanti centri limitrofi: la frazione di Ramuscello risulta collocata in posizione baricentrica rispetto a diversi centri abitati di interesse, facilmente raggiungibili tramite la viabilità ordinaria. Ramuscello si trova in un'area con diversi centri importanti sia nella provincia di Pordenone che nelle zone limitrofe di Udine. I principali punti di riferimento per servizi, commercio e cultura sono Sesto al Reghena, San Vito al Tagliamento, Spilimbergo e San Daniele del Friuli.

Attrazioni paesaggistiche: il contesto paesaggistico della zona è tipico della pianura friulana, caratterizzato da territorio pianeggiante e prevalente destinazione agricola. Il paesaggio è composto da campi coltivati, vigneti.

Attrazioni storiche: Nel territorio comunale di Sesto al Reghena e nelle immediate vicinanze sono presenti elementi di interesse storico, tra cui il complesso abbaziale di Santa Maria in Sylvis, di origine medievale.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **CAVOISIER Marie Dominique** in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO BPM SPA contro **CAVOISIER Marie Dominique**

Derivante da: verbale pignoramento immobili;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 01/09/2025 ai nn. 2566 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/09/2025 ai nn. 14404/10739.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non rilevabili trattandosi di abitazione unifamiliare.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

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: non rilevabili trattandosi di abitazione unifamiliare.

Millesimi di proprietà: non rilevabili trattandosi di abitazione unifamiliare.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevabili.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: nell'allegato 05 è presente l'APE - Attestato di Prestazione Energetica redatto il 17/03/2022.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non rilevabili.

Avvertenze ulteriori: non rilevate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: - Urban Rosa nata il 12/02/1930 a San Michele al Tagliamento - Di Cillo Arcangelo nato il 21/05/1920 a Bari ciascuno per la quota di un mezzo di piena proprietà in regime di comunione legale tra loro **proprietario/i ante ventennio** al **03/09/2008**. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GERARDE GASPARI, in data 20/04/1999, ai nn. 20255; trascritto a PORDENONE, in data 14/05/1999, ai nn. 6860/4933.

Titolare/Proprietario: - Di Cillo Bruna nata il 08/02/1960 a Roma - Di Cillo Ottavio nato il 16/02/1955 a Roma - Di Cillo Giuseppe nato il 06/02/1963 a Roma - Di Cillo Maria Grazia nata il 08/10/1953 a Roma ciascuno per la quota di un dodicesimo di piena proprietà - Urban Rosa nata il 12/02/1930 a San Michele al Tagliamento per la quota di 8/12 di piena proprietà dal 03/09/2008 al 21/10/2020. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a PORDENONE, in data 03/09/2008, ai nn. 57/1074/8; trascritto in data 01/09/2009, ai nn. 12546/8270.

Titolare/Proprietario: - [redacted] al 21/10/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LUCA SIONI, in data 21/10/2020, ai nn. 53408/22896; trascritto a PORDENONE, in data 06/11/2020, ai nn. 13585/9558.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 149/1952

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA ABITAZIONE DI VANI 2

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/07/1952 al n. di prot. 3950

Rilascio in data 24/06/1952 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 19/12/1952 al n. di prot.

Numero pratica: 2169/1953

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO DUE STANZE IN SOPRAELEVAZIONE

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 02/11/1953 al n. di prot. 2169/1953

Rilascio in data 18/11/1953 al n. di prot.

Numero pratica: 1117/1965

Intestazione: SIMONATO MARIA

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE LEGNAIA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/08/1955 al n. di prot. 4696

Rilascio in data 07/08/1965 al n. di prot. 1117

Numero pratica: 2053/1971

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: GARAGE IN AMPLIAMENTO ABITAZIONE

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 04/12/1971 al n. di prot. 2053

Rilascio in data 22/02/1972 al n. di prot.

Numero pratica: 2927/1977

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: AMPLIAMENTO ACCESSORIO PER RICAVERE UN GARAGE E COSTRUZIONE DI
RECINZIONE

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 10/03/1977 al n. di prot. 2927

Rilascio in data 18/04/1977 al n. di prot. 1439

Numero pratica: 789/91

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: PROLUNGAMENTO FALDA DI COPERTURA

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 14/02/1991 al n. di prot. 1561

Rilascio in data 23/11/1991 al n. di prot. 1561

NOTE: C.E. N. 789/91

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Art. 22 bis - SOTTOZONA "B2" – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato 03
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,7 MC/MQ
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	7,0 ml.
Volume massimo ammesso:	532 mc.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	circa mc. 70
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

L'immobile oggetto di perizia è costituito da casa di abitazione civile unifamiliare, con accessori e area scoperta pertinenziale adibita a giardino, sita nel Comune di Sesto al Reghena (PN), frazione Ramuscello, in Via Pio X n. 15.

Il fabbricato è ubicato in centro paese, in posizione comoda ai principali servizi, nelle immediate vicinanze dell'ufficio postale e della chiesa parrocchiale, inserito nel tessuto urbano consolidato della frazione.

L'unità immobiliare è dotata di area esterna esclusiva a giardino, nella quale insiste un ulteriore locale deposito.

L'immobile risulta provvisto di allacciamento alla rete elettrica, gas metano di rete e approvvigionamento idrico tramite pozzo artesiano.

Distribuzione interna

La distribuzione interna dell'abitazione, desunta dai rilievi e dallo stato di fatto, è la seguente:

Piano terra: ingresso principale, cucina; soggiorno; disimpegno con uscita secondaria sul retro verso il giardino; locale sottoscala ad uso ripostiglio. Sempre al piano terra, con accesso diretto dall'esterno, è presente un magazzino comprendente la centrale termica.

Piano primo: disimpegno di distribuzione con accesso a terrazzino; due camere da letto matrimoniali.

Sul pianerottolo della scala è collocato un piccolo bagno di servizio.

Caratteristiche costruttive

Le strutture verticali sono realizzate in muratura tradizionale intonacata.

Le pavimentazioni interne sono in materiali ceramici.

I serramenti esterni sono in PVC con vetrocamera, di recente installazione, mentre gli infissi interni sono in legno.

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di:

impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano di rete, con distribuzione tramite radiatori;

impianto di climatizzazione composto da n. 2 climatizzatori monosplit;

impianto elettrico funzionante; approvvigionamento idrico da pozzo artesiano.

Pertinenze

La proprietà è completata da:

magazzino con centrale termica, posto al piano terra e accessibile dall'esterno;

deposito ubicato nell'area esterna a giardino.

Stato conservativo:

l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, compatibili con l'epoca di costruzione e con gli interventi di manutenzione eseguiti nel tempo.

Prestazione energetica:

L'edificio risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in classe energetica E, redatto in data 17/09/2020 dal Geom. Iacopo Chiaruttini.

Il terreno di pertinenza (Foglio 22 Part. 415 - Area di enti urbani e promiscui) catastalmente risulta ENTE URBANO della superficie di mq. 760.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via Pio X n. 15 Ramuscello di Sesto al Reghena (PN) - Stato Civile: separata - Ulteriori informazioni sul debitore: Dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Sacle, dell'anno 1976, parte 2, serie C, numero 7, RISULTA CHE: VERZOLA SERGIO nato il 16/09/1950 a SEDICO e LAVOISIER MARIE DOMINIQUE THERESE nata il 09/07/1951 a L'ISLE ADAM hanno contratto matrimonio il giorno UNDICI del mese di SETTEMBRE dell'anno MILLENOVECENTOSETTANTASEI nel Comune di COUCHES. CON SENTENZA DEL TRIBUNALE DI PORDENONE IN DATA 05.12.2007 E' STATA PRONUNCIATA LA SEPARAZIONE PERSONALE FRA I CONIUGI DI CUI ALL'ATTO DI MATRIMONIO CONTROSCRITTO.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **160,00**

E' posto al piano: S1-T-1 (sub. 3) - T (sub. 4)

L'edificio è stato costruito nel: 1952 PRIMA CONCESSIONE CON ABITABILITA'

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. ML. 2,85 (PT) - ML. 2,65 (P1)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

l'immobile oggetto di perizia si presenta complessivamente in buone condizioni generali di manutenzione e conservazione, risultando funzionale e adeguato all'uso abitativo cui è destinato.

Le strutture portanti in muratura tradizionale non evidenziano, alla data del sopralluogo, situazioni di degrado rilevanti o criticità strutturali apparenti. Le finiture interne, pur di tipo economico, risultano in buono stato manutentivo e coerenti con la tipologia edilizia dell'immobile.

I serramenti esterni in PVC con vetrocamera, di recente installazione, contribuiscono a un miglioramento delle prestazioni di isolamento termico e acustico dell'edificio, mentre gli infissi interni in legno risultano

complessivamente ben conservati.

Gli impianti tecnologici presenti (impianto di riscaldamento autonomo a gas metano di rete, impianto di climatizzazione, impianto elettrico e approvvigionamento idrico) risultano funzionanti e adeguati all'uso, tenuto conto dell'epoca di realizzazione e degli interventi di manutenzione eseguiti nel tempo.

Si segnala inoltre la presenza di una vecchia cisterna per gasolio, non più in uso, che a detta della proprietaria risulta essere stata svuotata e bonificata; tale circostanza non è stata oggetto di verifica documentale o tecnica specifica da parte dello scrivente.

Anche le pertinenze esterne e l'area scoperta a giardino si presentano in buone condizioni generali, senza evidenti segni di degrado tali da compromettere la fruibilità degli spazi.

Nel complesso, lo stato manutentivo dell'immobile può essere qualificato come buono, con caratteristiche compatibili con l'epoca di costruzione e tali da non richiedere, allo stato attuale, interventi edilizi straordinari immediati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti: - superficie lorda abitazione porzione residenziale mq. 120 circa; - superficie lorda vani accessori aderenti all'abitazione mq. 24 circa; - superficie lorda magazzino in corpo staccato mq. 16 circa; I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per l'abitazione e 0,5 per gli accessori.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione civile	sup reale lorda	1,00	120,00	€ 900,00
vani accessori	sup reale lorda	0,50	12,00	€ 900,00
magazzino	sup reale lorda	0,50	8,00	€ 900,00
			140,00	



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è quello di determinare il valore di mercato da porre a base per una vendita giudiziaria, si è adottato il metodo diretto o comparativo, che consente di individuare un valore unitario (€ /mq e/o € /mc) ragionevolmente attendibile per pervenire al più probabile valore commerciale del bene oggetto di valutazione.

Nel calcolo sono stati considerati, come di consueto in tali procedure, i seguenti elementi: l'assenza di garanzia per vizi occulti; la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale; l'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle eventuali cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli; nonché le condizioni tipiche del mercato immobiliare nelle vendite coattive rispetto al libero mercato.

Trattandosi di abitazione civile unifamiliare di tipo economico, sviluppata su due piani fuori terra e completa di magazzino accessorio posto nella corte di pertinenza, la stima viene redatta considerando il bene come un unico lotto, tenendo conto delle caratteristiche tipologiche, dello stato di manutenzione e della localizzazione nella frazione di Ramuscello del Comune di Sesto al Reghena, in contesto residenziale periferico a prevalente destinazione agricola.

In relazione alle condizioni d'uso e manutentive dell'immobile, nonché ai valori medi di mercato riscontrati per immobili analoghi ubicati nella medesima area, si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a € 900,00/mq.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Anno 2025 - Semestre 1 Provincia:

PORDENONE Comune: SESTO AL REGHENA Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI RAMUSCELLO Codice di zona: E3 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale;

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2023/24 F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 650,00/max € 850,00 (O.I.A.T.)



abitazione di tipo economico in normale stato conservativo;
min. € 600/max € 900,00 (F.I.M.A.A.) per appartamenti usati in periferia;.

Altre fonti di informazione:

- agenzie immobiliari del territorio;
- siti internet specializzati..

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione civile	120,00	€ 900,00	€ 108.000,00
vani accessori	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00
magazzino	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 126.000,00

Valore Finale

€ 126.000,00

Valore corpo

€ 126.000,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 126.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 126.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	140,00	€ 126.000,00	€ 126.000,00

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 disp. del G.E. (min.15%)

€ 18.900,00

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:

€ 107.100,00

Note finali dell'esperto:

Allegati

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSISTENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;
- allegato 3: ESTRATTO DI P.R.G.C. E N.T.A.;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;
- allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
- allegato 7: CERTIFICATO INSUSSISTENZA CONTRATTI DI AFFITTO;
- allegato 8: ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO E CERTIFICATO DI RESIDENZA.

Data generazione:

31-01-2026 10:01:43

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin