



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **76/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 –

**Abitazione di tipo civile
e terreno agricolo**

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico, 7 – 33081 Aviano (PN)

Email: michelecuch3@hotmail.com

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it



ASTE GIUDIZIARIE

INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: Via Villa Varda di San Cassiano, 10 – località San Cassiano - Brugnera (PN) - 33070



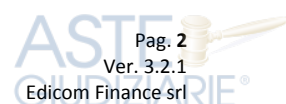
Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] e terreno agricolo

Dati Catastali:

- 1) [REDACTED]. Diritto di Nuda proprietà' per 1/1. [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1. Foglio 30, particella 140, subalterno 5, indirizzo Via Villa Varda di San Cassiano, piano T, comune Brugnera, categoria C/6, classe 1, consistenza 40, superficie 40, rendita € 61,97. Catasto Fabbricati.
- 2) [REDACTED]. Diritto di Nuda proprietà' per 1/1. [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1. Foglio 30, particella 140, subalterno 6, indirizzo Via Villa Varda di San Cassiano, piano T-1-2, comune Brugnera, categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 188 , rendita € 710,13. Catasto Fabbricati.
- 3) [REDACTED]. Diritto di Nuda proprietà' per 1/1. [REDACTED] Diritto di Usufrutto per 1/1. Foglio 30, particella 140, subalterno 7, indirizzo Via Villa Varda di San Cassiano, piano T, comune Brugnera, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 65, rendita € 193,67. Catasto Fabbricati.
- 4) [REDACTED]. Diritto di Nuda proprietà' per 1/1. [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1. Foglio 30, particella 140, subalterno 9, indirizzo Via Villa Varda di San Cassiano, piano T, comune Brugnera, categoria C/6, classe 1, consistenza 20, superficie 24, rendita € 30,99. Catasto Fabbricati.
- 5) [REDACTED] Proprieta' per 1/1 , sezione censuaria Brugnera, foglio 30, particella 370, qualità Vigneto, classe U, superficie catastale 3950, reddito dominicale: € 51,00, reddito agrario: € 28,56. Catasto Terreni.



2. Possesso

Bene: Via Villa Varda di San Cassiano, 10 - località San Cassiano - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Villa Varda di San Cassiano, 10 - località San Cassiano - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Villa Varda di San Cassiano, 10 - località San Cassiano - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Villa Varda di San Cassiano, 10 - località San Cassiano - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Villa Varda di San Cassiano, 10 - località San Cassiano - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Villa Varda di San Cassiano, 10 - località San Cassiano - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Villa Varda di San Cassiano, 10 - località San Cassiano - Brugnera (PN) - 33070

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

Prezzo da libero: € 226.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Immobili in Comune di Brugnera (PN)
Località San Cassiano
Via Villa Varda di San Cassiano,10

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile e terreno agricolo

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione di tipo civile e terreno agricolo.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Brugnera (PN) CAP: 33070 frazione: San Cassiano, Via Villa Varda di San Cassiano, 10

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

1) Intestazione: [REDACTED]. Diritto di Nuda proprietà per 1/1. [REDACTED] Diritto di Usufrutto per 1/1, foglio 30, particella 140, subalterno 5, indirizzo Via Villa Varda di San Cassiano, piano T, comune Brugnera, categoria C/6, classe 1, consistenza 40, superficie 40, rendita € 61,97.

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/12/2001 - A SEGUITO DECESSO DI [REDACTED] Voltura n. 1711.1/2007 - Pratica n. PN0081768 in atti dal 09/03/2007.

Identificato al catasto Fabbricati:

2) Intestazione: [REDACTED]. Diritto di Nuda proprietà per 1/1. [REDACTED] Diritto di Usufrutto per 1/1, foglio 30, particella 140, subalterno 6, indirizzo Via Villa Varda di San Cassiano, piano T-1-2, comune Brugnera, categoria A/2, classe 1, consistenza 11 vani, superficie 188, rendita € 710,13

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/12/2001 - A SEGUITO DECESSO DI [REDACTED] Voltura n. 1711.1/2007 - Pratica n. PN0081768 in atti dal 09/03/2007.

Identificato al catasto Fabbricati:

3) Intestazione: [REDACTED]. Diritto di Nuda proprietà per 1/1. [REDACTED] Diritto di Usufrutto per 1/1, foglio 30, particella 140, subalterno 7, indirizzo Via Villa Varda di San Cassiano, piano T, comune Brugnera, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 65, rendita € 193,67

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/12/2001 - A SEGUITO DECESSO DI [REDACTED] Voltura n. 1711.1/2007 - Pratica n. PN0081768 in atti dal 09/03/2007.

Identificato al catasto Fabbricati:

4) Intestazione: [REDACTED]. Diritto di Nuda proprietà per 1/1. [REDACTED] Diritto di Usufrutto per 1/1, foglio 30, particella 140, subalterno 9, indirizzo Via Villa Varda di San Cassiano, piano T, comune Brugnera, categoria C/6, classe 1, consistenza 20, superficie 24, rendita € 30,99

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 10/12/2001 - A SEGUITO DECESSO DI [REDACTED] Voltura n. 1711.1/2007 - Pratica n. PN0081768 in atti dal 09/03/2007.

Identificato al catasto Terreni:

5) Intestazione: [REDACTED] Proprietà per 1/1, sezione censuaria Brugnera, foglio 30, particella 370, qualità Vigneto, classe U, superficie catastale 3950, reddito dominicale: € 51,00, reddito agrario: € 28,56

Confini: SCRITTURA PRIVATA del 25/02/1993 Pubblico ufficiale NOT. GERARDI Se-

de PORDENONE (PN) Repertorio n. 112116 - UR Sede PORDENONE (PN) Registrazione n. 374 registrato in data 04/03/1993.

Note sulla Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

- 1) Si rileva la presenza di bagni n° 2 e di locali ad uso camera - zona notte in piano secondo dell'abitazione di cui Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Si determina la non rispondenza ai requisiti di abitabilità per i locali del sottotetto per il mancato rispetto delle altezze minime (valore minimo richiesto > 1,50 metri in vani abitabili e > 1,40 metri in vani accessori).

- 2) Presenza di portico chiuso in abitazione di cui Foglio 30 mapp. 140 sub. 7. Necessaria variazione catastale e presentazione CILA per la chiusura degli spazi. Le irregolarità edilizie / catastali sono regolarizzabili mediante:

- Aggiornamento catastale.
- Riconduzione delle stanze abitabili in piano secondo in locali ad uso ripostiglio e soffitta.

Spese tecniche di regolarizzazione edilizie / catastali riscontrate: € 3.500,00

Oneri Totali (spese tecniche): € 3.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di abitazione di tipo civile e di terreno agricolo collocati in una zona residenziale periferica in località San Cassiano al numero civico via Villa Varda di San Cassiano, 10. Il complesso residenziale è stato costruito sul fondo di cui al Foglio 30 ex particelle 26, 27 Comune di Brugnera. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale con edifici aventi simili caratteristiche architettoniche e strutturali. L'accesso all'immobile avviene direttamente da Via Villa Varda di San Cassiano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: Parco di Villa Varda, Fiume Livenza.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Si rileva l'atto di comodato gratuito tra [REDACTED] (registrazione n° 118/III del 17/01/20219 presso Agenzia Entrate Sede di Pordenone); uso degli immobili Comune di Brugnera Foglio 30 mappale 140 subb. 6, 9. Data di inizio del contratto di comodato d'uso gratuito: 01/01/2019 a tempo indeterminato (allegato n° 16).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 13/09/2023 ai nn. 1672; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/09/2023 ai nn. 13483/1933; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 326.928,04.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Tribunale di Pordenone in data 11/10/2023 ai nn. 1829; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/10/2023 ai nn. 14709/2126; Importo capitale: € 73.771,56.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] registrato a Pordenone Ufficiale Giudiziario in data 29/04/2024 ai nn. 1042; iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/05/2024 ai nn. 6527/5033.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile e terreno agricolo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

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 pertinente.

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: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Preparazione di Certificato di Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici (A.P.E.) a cura di Arch. [REDACTED].

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

[REDACTED] titolare di diritto di nuda proprietà

1/1. Soggetti titolari di diritto di usufruttuario congiuntivo con facoltà di accrescimento:

- [REDACTED].
- [REDACTED].

[REDACTED] dal 20/11/1992 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simone Gerardi di Pordenone, in data 20/11/1992, ai nn. 111153; trascritto a Pordenone, in data 14/12/1992, ai nn. 13532/10527.

Note: [REDACTED] risulta deceduta in data 10.07.2024;

[REDACTED] risulta deceduto in data 10.12.2001.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 71269

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/09/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 23/09/1969 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/09/1972 al n. di prot.



Numero pratica: 80872

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di una stalla e fienile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/10/1972 al n. di prot.



Numero pratica: 435/86

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L 28/2/85 n°47)

Per lavori: Costruzione di autorimessa in assenza di licenza edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/09/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 20/11/1987 al n. di prot. 9124



Numero pratica: 4/18/92 - 5/13/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Lavori di ampliamento casa di abitazione ad uso cucina, camera, bagno e corridoio e costruzione di un portico

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/10/1992 al n. di prot.

Rilascio in data 12/07/1993 al n. di prot. 10730-1613



Numero pratica: --

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/04/1994 al n. di prot.

Rilascio in data 27/04/1994 al n. di prot. 3678

Numero pratica: 6/13/94

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di ristrutturazione edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/06/1994 al n. di prot. 5696

Rilascio in data 13/10/1994 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 23/07/1996 al n. di prot.

Numero pratica: 97112/1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di costruzione di fabbricato ad uso garage e portico aperto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/04/1997 al n. di prot. 5345

Rilascio in data 03/09/1997 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/06/2001 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2] e terreno agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

- 1) Si rileva la presenza di bagni n° 2 e di locali ad uso camera - zona notte in piano secondo dell'abitazione di cui Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Si determina la non rispondenza ai requisiti di abitabilità per i locali del sottotetto per il mancato rispetto delle altezze minime (valore minimo richiesto > 1,50 metri in vani abitabili e > 1,40 metri in vani accessori).
- 2) Presenza di portico chiuso in abitazione di cui Foglio 30 mapp. 140 sub. 7. Necessaria variazione catastale e presentazione CILA per la chiusura degli spazi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	Variante n° 54, delibera consiliare n. 43 del 2/10/2019, pubblicata sul B.U.R. n. 43 del 23/10/2019 ed entrata in vigore il 24/10/2019.
Zona omogenea:	E.6. Di interesse Agricolo.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 13.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Vincoli urbanistici e paesaggistici esistenti: - Area soggetta a prescrizione idraulica di cui al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Livenza. - Vincolo paesaggistico Dlgs n° 42/2004, limite da corso d'acqua.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc / mq 0,03 per opere residenziali agricole a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale.
Altezza massima ammessa:	7,5
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si certifica che, relativamente al bene immobile oggetto della procedura, ad oggi

	non risultano emessi né trascritti provvedimenti comunali inerenti divieti di disposizione o acquisizione al patrimonio comunale, né risultano adottati o pendenti provvedimenti di natura sanzionatoria. Certificato rilasciato al Comune di Brugnera in data 26.05.2025 prot. n° 4084_A (allegato n° 17).
--	--

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione degli immobili: **Abitazione di tipo civile [A2] e terreno agricolo**

Il compendio degli immobili pignorati è composto da due abitazioni di tipo civile con relativi annessi e un terreno agricolo.

Confini degli immobili pignorati: strada Via Villa Varda di S. Cassiano, mappali 26, 258, 46, 142 Foglio 30 Comune Brugnera.

Foglio 30 particella 140 sub. 6. Trattasi di abitazione indipendente su tre piani con scoperto esclusivo. Di seguito si elenca la distribuzione rilevata dei vani.

Locali/vani del piano terra: cantina, deposito uso ufficio, C.T., cantina, bagno, corridoio di servizio, ripostiglio uso taverna, vano scale.

Locali/vani del piano primo: cucina, soggiorno, 2 bagni, 2 camere, corridoio di servizio, vano scale, 2 terrazze.

Locali/vani del piano secondo: 2 locali ad uso camera in sottotetto, 2 bagni, corridoio di servizio, vano scale, ripostiglio.

Locale di pertinenza: legnaia e ripostiglio, tettoia e portico aperto (piano terra e piano primo).

Foglio 30 particella 140 sub. 5. Garage/autorimessa e ripostiglio, piano terra.

Foglio 30 particella 140 sub. 7. Trattasi di abitazione indipendente su un piano realizzata in aderenza con sub. 6. Di seguito si elenca la distribuzione rilevata dei vani.

Locali/vani del piano terra: cucina - soggiorno, camera, bagno, corridoio, portico chiuso.

Foglio 30 particella 140 sub. 9. Garage/autorimessa, piano terra.

Foglio 30 particella 370. Terreno agricolo.

Il complesso immobiliare è situato in una zona in cui sono presenti altri edifici a destinazione residenziale aventi le medesime caratteristiche costruttive e strutturali. L'edificio è stato costruito nel 1969/1970 ed è stato soggetto ad un ampliamento con aumento della superficie coperta e a successive ristrutturazioni nel 1994 e nel 1997.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Nuda proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

E' posto al piano: terra primo secondo; piano primo.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10;

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile si presenta in buone condizioni impiantistiche e strutturali.

Si rilevano le seguenti criticità impiantistiche e strutturali:

- il manto di copertura dell'abitazione e del garage sono stati colpiti nel 24 e 26 luglio 2023 dall'e-

ile in circa 50.000,00 €

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
: GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Componenti edil
Cancello

ASTE GIUDIZIARIE

la battente materiale: a

ASTE GIUDIZIARIE®
parallele condizi

ASTE GIUDIZIARIE®

Pareti esterne

scuretti material

ne **ASTE** 
GIUDIZIARIE®

materiale: mura
termo-assorben

mattoni forati coibenti
mento: intonaco di cer

pannelli
condizioni:

ASTE GIUDIZIARIE®
 azzione ufficiale ad uso



Pavim. Interna

materiale: parquet incollato condizioni: buone



Portone di ingresso

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone



Scale

posizione: a rampe parallele rivestimento: parquet inchiodato condizioni: buone



Impianti:

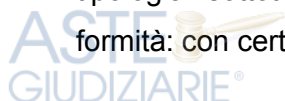
Citofonico

tipologia: audio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo



Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo



Fognatura

tipologia: mista rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento recapito: pozzo perdente condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo



Gas

tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo



Termico

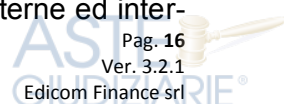
tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Note: impianto di riscaldamento a pavimento.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed inter-



ne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 17/04/2025 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e dei subalterni sono state rettifiche ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Descrizione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Piano Primo	Superficie reale lorda, mq	90,00	1,00	90,00	€ 800,00
Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Piano Terra.	Superficie reale lorda, mq	90,00	0,50	45,00	€ 800,00
Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Piano Secondo, sottotetto.	Superficie reale lorda, mq	90,00	0,25	22,50	€ 800,00
Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Piano Primo. Portico aperto.	Superficie reale lorda, mq	18	0,15	2,70	€ 800,00
Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Piano Legnaia, ripostiglio, tettoia.	Superficie reale lorda, mq	120	0,15	18,00	€ 800,00
Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Piano Primo. Terrazza	Superficie reale lorda, mq	72,00	0,15	10,80	€ 800,00
Garage - autorimessa - Foglio 30	Superficie reale lorda, mq	40,00	0,25	10,00	€ 800,00

mapp. 140 sub. 5.					
Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 7.	Superficie reale lorda, mq	49,00	1,00	49,00	€ 800,00
Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 7. Portico	Superficie reale lorda, mq	27,00	0,15	4,05	€ 800,00
Garage - autorimessa - Foglio 30 mapp. 140 sub. 9.	Superficie reale lorda, mq	20,00	0,25	5,00	€ 800,00
Scoperto di pertinenza dell'abitazione. Foglio 30 mapp. 140.	Superficie reale lorda, mq	410,00	0,10	41,00	€ 800,00
Scoperto di pertinenza dell'abitazione. Foglio 30 mapp. 140.	Superficie reale lorda, mq	1.290,00	0,02	25,80	€ 800,00
Terreno Agricolo - Foglio 30 mapp. 370.	Superficie reale lorda, mq	3.950,00	1,00	3.950,00	€ 2,76
		TOTALE MQ 4.273,85 → 4.274			

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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



Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

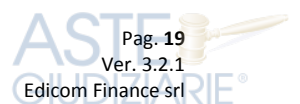
Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Brugnera;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Comune Brugnera Zona D1 periferica. Borgate conurbate: Maron, S. Giacomo, Varda Semestre 02/2024; Destinazione residenziale Tipologia Ville e Villini - Quotazione da 900 a 1.300 € per mq; Tipologia Abitazioni civili - Quotazione da 650 a 950 € per mq. Stato conservativo normale. Tipologia prevalente della zona: ville e villini.

- Borsino F.I.M.A.A. Confcommercio Pordenone edizione 2024 / 2025 zona Brugnera periferica. Quotazione da € 2.200 a € 2.300 per mq (nuovo); quotazione da € 600 a € 950 per mq (usato).



8.2 Valutazione corpi:**Abitazione di tipo civile. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 270.000,00.

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

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne.

Nel caso dell'immobile pignorato, considerando che è collocato in un contesto urbanistico residenziale periferico, con presenza di edifici a destinazione residenziale nelle vicinanze si ritiene di non applicare indicatori correttivi al ribasso del valore medio. Pertanto, poiché trattasi di bene destinato a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di mercato pari € 800,00 per mq di superficie lorda commerciale.

Destinazione	Superficie Commerciale, mq	Valore Unitario, € per mq	Valore Complessivo, €
Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Piano primo	90,00	€ 800,00	€ 72.000,00
Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Piano Terra	45,00	€ 800,00	€ 36.000,00
Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Piano Secondo, sottotetto.	22,50	€ 800,00	€ 18.000,00
Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Piano Primo. Portico aperto.	2,70	€ 800,00	€ 2.160,00

Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Piano Legnaia, ripostiglio, tettoia.	18,00	€ 800,00	€ 14.400,00
Abitazione di tipo civile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 6. Piano Primo. Terrazza	10,80	€ 800,00	€ 8.640,00
Garage - autorimes- sa - Foglio 30 mapp. 140 sub. 5.	10,00	€ 800,00	€ 8.000,00
Abitazione di tipo ci- vile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 7.	49,00	€ 800,00	€ 39.200,00
Abitazione di tipo ci- vile - Foglio 30 mapp. 140 sub. 7. Portico	4,05	€ 800,00	€ 3.240,00
Garage - autorimes- sa - Foglio 30 mapp. 140 sub. 9.	5,00	€ 800,00	€ 4.000,00
Scoperto di pertinen- za dell'abitazione. Foglio 30 mapp. 140.	41,00	€ 800,00	€ 32.800,00
Scoperto di pertinen- za dell'abitazione. Foglio 30 mapp. 140.	25,80	€ 800,00	€ 20.640,00
Terreno Agricolo - Foglio 30 mapp. 370.	3.950,00	€ 2,76	€ 10.920,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 270.000,00
Valore corpo			€ 270.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 270.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 270.000,00

Riepilogo:

<i>Identificazione</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale, mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale, €</i>	<i>Valore diritto e quota, €</i>
Abitazione di tipo civile e terreno agricolo	Abitazione di tipo civile e terreno agricolo	4.274	€ 270.000,00	€ 270.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del

Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%)

€ 40.500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 226.000,00

Pordenone, 14/06/2025

Il perito estimatore

Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch