

---

# **Tribunale di Pordenone**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 19/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-06-2025

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ELISA TESCO

|                                |
|--------------------------------|
| <b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> |
|--------------------------------|

|                   |
|-------------------|
| <b>Lotto 01 –</b> |
|-------------------|

|                                  |
|----------------------------------|
| <b>Abitazione di tipo civile</b> |
|----------------------------------|

**Esperto alla stima:** Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

**Codice fiscale:** BSCMHL78E04A516F

**Studio in:** Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

**Pec:** m.boschian\_cuch@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Lavascedi, 6 - Barbeano - Spilimbergo (PN) - 33097

**Descrizione zona:** Periferica

**Lotto:** 01 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

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

**Dati Catastali:**

1. [REDACTED]  
[REDACTED]. Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
2. [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.; foglio 51, particella 48, indirizzo Via Lavascedi, 6, piano T-1, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 257 mq, rendita € 766,94.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Lavascedi, 6 - Barbeano - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 01 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

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

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Lavascedi, 6 - Barbeano - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 01 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Lavascedi, 6 - Barbeano - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 01 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Lavascedi, 6 - Barbeano - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 01 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari:

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Lavascedi, 6 - Barbeano - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 01 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Lavascedi, 6 - Barbeano - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 01 - Abitazione di tipo civile

**Corpo:** Abitazione di tipo civile

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## **8. Prezzo**

**Bene:** Via Lavascedi, 6 - Barbeano - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 01 - Abitazione di tipo civile

**Prezzo da libero:** € 69.000,00

**Prezzo da occupato:**

**Immobile in Comune di Spilimbergo (PN)**

**Località Barbeano**

**Via Lavascedi, 6**

**Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione di tipo civile.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spilimbergo (PN) CAP: 33097**

**frazione Barbeano, Via Lavascedi, 6**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED].

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: 1/2 [REDACTED]

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

1. [REDACTED]  
[REDACTED]. Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

2. [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Foglio 51, particella 48, indirizzo Via Lavascedi, 6, piano T-1, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie 257 mq, rendita € 766,94.

Derivante da: 1. COSTITUZIONE del 01/07/2009 Pratica n. PN0138302 in atti dal 01/07/2009 COSTITUZIONE (n. 1589.1/2009)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

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

Trattasi di abitazione di tipo civile collocata in una zona residenziale periferica in località Barbeano al numero civico via Lavascedi, 6. Il complesso residenziale è stato costruito sul fondo di cui al Foglio 51 particella 48 Comune di Spilimbergo. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale - rurale con edifici circostanti aventi simili caratteristiche architettoniche e strutturali.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Lavascedi, 6

**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 periferiche

**Importanti centri limitrofi:** Spilimbergo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Concessione di garanzia di mutuo fondiario. A rogito di Notaio A. Gandolfi di

Spilimbergo in data 22/10/2008 ai nn. 66100/16880; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/11/2008 ai nn. 17396/3360; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Ruolo (art. 77 D.P.R. 602/1973). Registrato a Milano in data 10/09/2014 ai nn. 238/9114; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/09/2014 ai nn. 10078/1505; Importo capitale: € 29.397,00; Note: Totale € 58.794,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Ruolo (art. 77 D.P.R. 602/1973). Registrato a Milano in data 18/05/2016 ai nn. 736/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/05/2016 ai nn. 6966/1168; Importo capitale: € 45.466,06; Note: Totale € 90.932,12.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Registrato a Udine Ufficiale Giudiziario in data 03/05/2023 ai nn. 517/2023; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/10/2023 ai nn. 14916/2147; Importo capitale: € 13.678,43; Note: Totale € 22.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Atto esecutivo o cautelare registrato a Pordenone Ufficiale Giudiziario in data 19/01/2024 ai nn. 43/2024 iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2024 ai nn. 2065/1571; Importo precettato per € 17.184,91.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione di tipo civile.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:** non pertinente

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**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 - Accessibilità al piano primo.

**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. Iunior Y. Polo Friz.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED] dal 29/03/1990 al 12/04/2002. In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio C. Marzona di Spilimbergo, in data 29/03/1990, ai nn. 109513; registrato a Maniago (PN), in data 29/11/1994, ai nn. 413.

Proprietari attuali:

- 1) [REDACTED]. Diritto di proprietà per 1/2 i [REDACTED] dal 12/04/2002 ad oggi (attuali proprietari).
- 2) [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2 [REDACTED], dal 12/04/2002 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio A. Gandolfi di Spilimbergo, in data 12/04/2002, ai nn. 33331; trascritto a Pordenone, in data 17/04/2002, ai nn. 6517/4709. Note: Donazione accettata.



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 100/67

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/06/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 70 / 61

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 17/06/1961 al n. di prot. 7680

Abitabilità/agibilità in data 01/09/1967 al n. di prot.

Numero pratica: 34/74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso stalla

Presentazione in data 28/03/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 28/03/1974 al n. di prot.

Numero pratica: 105/89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento di fabbricato

Presentazione in data 03/05/1989 al n. di prot.

Rilascio in data 04/07/1989 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 11/01/1994 al n. di prot.

Numero pratica: 73/2002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e conversione in residenziale di esistente fabbricato agricolo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/03/2002 al n. di prot. 8693

Rilascio in data 20/05/2002 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/01/2009 al n. di prot. 22377

Numero pratica: 143/2003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/09/2003 al n. di prot. 022721

Numero pratica: D063/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Interventi di manutenzione ordinaria

Presentazione in data 08/07/2025 al n. di prot. 020102

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Spesa di demolizione e sgombero della tettoia costruita in carpenteria metallica.

Spesa di demolizione e sgombero della tettoia costruita in carpenteria metallica: € 2.000,00.

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: Durante il sopralluogo del 17.05.2025 si è riscontrata l'esistenza di una tettoia aperta su tre lati realizzata sul lato N - O del fabbricato a ridosso della recinzione di confine con il mappale 45.

La tettoia è costituita da pilastri e strutture in carpenteria metallica e da copertura in monopanel e presenta una superficie coperta di circa 30 mq.

La tettoia menzionata non può essere regolarizzata dal punto di vista urbanistico in quanto non rispondente al requisito del rispetto della distanza minima dal confine di proprietà pari a m. 5 (vedasi Art. 4, Art. 30 comma 7 NTA var. 49, allegato 9).

Si considera un importo della spesa per le operazioni di demolizione e sgombero della tettoia costruita in carpenteria metallica di circa € 2.000,00 al momento della redazione della perizia.

**Pertanto non si dichiara la conformità edilizia.**

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato:                                 | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| In forza della delibera:                                        | D.C.C. del 06 del 18.01.2018. Variante n° 49.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zona omogenea:                                                  | Zona E4 - zone degli ambiti di interesse agricolo - paesaggistico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Art. 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Altro:                                                          | Nella zona E4 sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici e degli insediamenti esistenti. Le aree ricadenti in questa zona possono concorrere alla formazione della superficie territoriale da computarsi ai fini dell'edificazione della residenza dei conduttori agricoli nelle zone E6, nella misura di 0,03 mc/mq. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | del presente PRGC dovranno mantenersi in sintonia con le finalità di interesse paesaggistico della zona e, pertanto, dovranno rispettare i caratteri storico-tipologici degli edifici rurali ove presenti o essere intesi al ripristino degli stessi nei casi in cui tali caratteri risultino snaturati. I progetti dovranno chiaramente documentare la coerenza tipologica degli interventi in relazione allo stato di fatto ed agli obiettivi dell'intervento. Per gli edifici abitativi esistenti alla data di adozione del presente PRGC è consentito l'ampliamento, per una sola volta, per motivi igienico-funzionali, fino ad un massimo di 150 mc/alloggio, per adeguare la ricettività abitativa, per ricavare locali destinati a deposito o ad autorimessa. Le nuove volumetrie dovranno osservare una distanza minima di ml 5,00 dai confini di proprietà. |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Note:                                       | Presente il certificato di adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori Art. 40 e 41 Legge 28/02/1985 n. 47 (allegato n. 8)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione di tipo civile**

L'immobile pignorato è costituito da un'edificio ad uso residenziale con terreno scoperto di pertinenza.

Confini dell'immobile pignorato: strada Via Lavascedi, mappali 261, 45, 410 Foglio 51 Comune di Spilimbergo.

Descrizione del locali e vani dell'immobile pignorato:

- piano terra: portico aperto, scale, ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, locale allo stato grezzo ad uso deposito.

- piano primo: scale, camera n. 1, camera n. 2, camera n. 3, bagno, ripostiglio ad uso centrale termica, soffitta allo stato grezzo.

Superficie complessiva di circa mq **930,00**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. Piano terra: altezza media 2,56 m; altezza massima 2,80 m. Piano primo: altezza media 2,70 m; al-  
tezz

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

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone

Fondazioni                      tipologia: plinti collegati materiale: c.a. condizioni: buone

Scale tipologia: a rampe parallele materiale: parquet incollato ubicazione: interna servoscala: presente condizioni: buone

|                                    |                                                                                                                              |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solai                              | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: buone                                |
| Strutture verticali                | materiale: muratura condizioni: buone                                                                                        |
| Travi                              | materiale: c.a. condizioni: buone                                                                                            |
| Componenti edilizie e costruttive: |                                                                                                                              |
| Cancello                           | tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone                                               |
| Infissi esterni                    | tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: scuretti materiale protezione: plastica condizioni: buone  |
| Infissi interni                    | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone                                                           |
| Manto di copertura                 | materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone                                                |
| Pareti esterne                     | materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone |
| Pavim. Esterna                     | materiale: calcestruzzo condizioni: buone                                                                                    |
| Pavim. Interna                     | materiale: parquet incollato condizioni: buone<br>Note: locali zona giorno e camere                                          |
| Pavim. Interna                     | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone<br>Note: locali zona giorno e bagno                                      |
| Portone di ingresso                | tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone         |
| Portone di ingresso                | tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro ac                                                               |

cessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Scale posizione: a rampe parallele rivestimento: parquet incollato  
condizioni: buone

Impianti:

Citofonico tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle  
vigenti normative

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone con-  
formità: con certificato di collaudo

Fognatura tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: poz-  
zo perdente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vi-  
genti normative

Gas tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione:  
canali coibentati condizioni: buone conformità: rispettoso delle  
vigenti normative

Termico tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione:  
canali coibentati diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buo-  
ne conformità: rispettoso delle vigenti normative

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il “metro quadrato” di superficie commer-  
ciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed  
interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo  
del 20/05/2025 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e  
dei subalterni sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente  
correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli im-  
mobili 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 51 mappale 48. Piano terra e piano primo.                      | Superficie reale lorda, mq | 168,00                     | 1,00                          | 168,00                     | € 900,00                  |
| Abitazione di tipo civile - Foglio 51 mappale 48. Piano terra e piano primo. Deposito e soffitta. | Superficie reale lorda, mq | 99,00                      | 0,25                          | 24,75                      | € 900,00                  |
| Abitazione di tipo civile - Foglio 51 mappale 48. Piano terra. Portico                            | Superficie reale lorda, mq | 16,00                      | 0,25                          | 4,00                       | € 900,00                  |
| Abitazione di tipo civile - Foglio 51 mappale 48. Scoperto di pertinenza dell'abitazione.         | Superficie reale lorda, mq | 199,00                     | 0,10                          | 19,90                      | € 900,00                  |
| Abitazione di tipo civile - Foglio 51 mappale 48. Scoperto di pertinenza dell'abitazione.         | Superficie reale lorda, mq | 448,00                     | 0,02                          | 8,96                       | € 900,00                  |
|                                                                                                   |                            |                            | <b>TOTALE MQ 225,61 → 226</b> |                            |                           |



## 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 Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

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

Comune Spilimbergo Zona R1 Extraurbana - Agricola con frazioni minori. Semestre 02/2024; Destinazione residenziale Tipologia Ville e Villini - Quotazione da 670 a 1.000 € per mq; Tipologia Abitazioni civili - Quotazione da 600 a 900 € per mq. Stato conservativo normale. Tipologia prevalente della zona: ville e villini.

2) Borsino F.I.M.A.A. Confcommercio Pordenone edizione 2024 / 2025 zona Spilimbergo periferia. Quotazione da € 2.200 a € 2.400 per mq (nuovo); quotazione da € 700 a € 1.300 per mq (usato). Tipologia di immobili: appartamenti.

## 8.2 Valutazione corpi:

### Abitazione di tipo civile. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 203.000,00.

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 mura-  
ture esterne ed interne.

Nel caso dell'immobile pignorato, considerando che è collocato in un contesto urbanistico residenziale - rurale periferico e con la 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 immobile destinato alla procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di mercato pari € 900,00 per mq di superficie lorda commerciale.

| <b>Destinazione</b>                                                                                               | <b>Superficie<br/>Commerciale, mq</b> | <b>Valore Unitario,<br/>€ per mq</b> | <b>Valore<br/>Complessivo, €</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Abitazione di tipo civile - Foglio 51 map-<br>pale 48. Piano terra e<br>piano primo.                              | 168,00                                | € 900,00                             | € 151.200,00                     |
| Abitazione di tipo ci-<br>vile - Foglio 51 map-<br>pale 48. Piano terra e<br>piano primo. Deposito<br>e soffitta. | 24,75                                 | € 900,00                             | € 22.275,00                      |
| Abitazione di tipo ci-<br>vile - Foglio 51 map-<br>pale 48. Piano terra.<br>Portico                               | 4,00                                  | € 900,00                             | € 3.600,00                       |

|                                                                                           |       |          |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|---------------------|
| Abitazione di tipo civile - Foglio 51 mappale 48. Scoperto di pertinenza dell'abitazione. | 19,90 | € 900,00 | € 17.910,00         |
| Abitazione di tipo civile - Foglio 51 mappale 48. Scoperto di pertinenza dell'abitazione. | 8,96  | € 900,00 | € 8.064,00          |
|                                                                                           |       |          |                     |
| <b>Stima sintetica a vista dell'intero corpo</b>                                          |       |          | <b>€ 203.000,00</b> |
| Valore corpo                                                                              |       |          | € 203.000,00        |
| Valore accessori                                                                          |       |          | € 0,00              |
| Valore complessivo intero                                                                 |       |          | € 203.000,00        |
| Valore complessivo diritto e quota                                                        |       |          | € 203.000,00        |

**Riepilogo:**

| <i>Descrizione</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.<br>Foglio 51 mappale 48<br>Spilimbergo | Abitazione di tipo civile [A2].<br>Foglio 51 mappale 48 Spilimbergo | 226                               | € 203.000,00                            | € 203.000,00                     |

### 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%) | € 30.500,00  |
| Riduzione del 50% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:                              | € 101.500,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:                                                                                                                    | € 2.000,00   |

### 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

|                                                                                          |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b> | <b>€ 69.000,00</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

Pordenone, 09/07/2025

Il perito estimatore  
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch