
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **47/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione e lavanderia con garage

Esperto alla stima: Dott.Agr. Massimiliano Zannier
Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U
Partita IVA: 01683390932
Studio in: Via G.Mazzini 28 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 0427812038 - 3398196143
Email: massimiliano.zannier@gmail.com
Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in **Brugnera (PN)**
Via Giolitti n.2F

Lotto: 001 - Abitazione e lavanderia con garage

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione e lavanderia

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

- Comune Brugnera, foglio 23, particella 521, subalterno 10, indirizzo Via Giolitti, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 188 mq, rendita € 743,70

Intestazione:

[REDACTED] diritto di proprietà per [REDACTED]

- [REDACTED]

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Derivante da: Atto di compravendita del 12/11/1993, Rep.n.50.459, Fasc.n.29.800, Notaio Pierluigi Romagnoli, trascritto a Pordenone il 15/11/1993 ai nn.12117/9338

Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo del 03/10/2025, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastale e di progetto, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- al piano primo, è stata chiusa la porta che collegava la cucina con il disimpegno;
- al primo piano, nel vano catastalmente identificato come pranzo/soggiorno, è presente un caminetto non disegnato nelle planimetrie catastali e di progetto;
- al piano secondo è stata modificata la parete che separa il disimpegno-bagno dall'area indicata come "soffitta non praticabile" e sono state aperte 2 porte. Nella superficie catastalmente identificata come "soffitta non praticabile" sono state ricavate due distinte camere e un vano ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Accatastamento (DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: rettifica planimetria interna (DOCFA)

Oneri Totali indicativi: pratica catastale e spese tecniche : € 1.000,00

Note: Le operazioni di accatastamento sopra indicate sono subordinate alla preventiva concessione di sanatoria da parte del Comune per le eventuali opere abusive. Gli importi indicati per la regolarizzazione catastale sono indicativi e suscettibili di variazioni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: **B – Garage**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debit

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

- Comune Brugnera, foglio 23, particella 521, subalterno 20, indirizzo Via Giolitti, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, superficie 37 mq, rendita € 68,79

Intestazione:

- [REDACTED], diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

- [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Derivante da: Atto di compravendita del 12/11/1993, Rep.n.50.459, Fasc.n.29.800, Notaio Pierluigi Romagnoli, trascritto a Pordenone il 15/11/1993 ai nn.12117/9338

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona residenziale non molto distante dal centro del paese di Brugnera. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si può raggiungere la cittadina di Pordenone nonché le principali vie di comunicazione, anche autostradali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Livenza, parco Villa Varda.

Attrazioni storiche: Villa Varda.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **A - Abitazione e lavanderia**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: In risposta alla richiesta del sottoscritto, in data 15/12/2025 l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Pordenone, mi comunicava quanto di seguito riportato: "... *In capo ai contribuenti in oggetto e per gli immobili richiesti non vi sono contratti di locazione e/o comodato vigenti nell'ufficio di Pordenone...*".

Identificativo corpo: **B – Garage**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: In risposta alla richiesta del sottoscritto, in data 15/12/2025 l'Agenzia delle Entrate, ufficio di Pordenone, mi comunicava quanto di seguito riportato: "... *In capo ai contribuenti in oggetto e per gli immobili richiesti non vi sono contratti di locazione e/o comodato vigenti nell'ufficio di Pordenone...*".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: **A - Abitazione e lavanderia** e **B – Garage**

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca volontaria

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Mutuo fondiario, a rogito del Notaio dott. Volpe Claudio in data 24/07/2018 ai nn. 20188/13009;

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 10/08/2018 ai nn. 12745/2045;

Importo ipoteca: € 100.000,00;

Importo capitale: € 65.000,00;

Note: I dati sopra riportati sono stati desunti dal certificato notarile a firma del dott. Andrea Falcinelli e depositato agli atti.

Iscrizione di ipoteca:

-Ipoteca giudiziale

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 08/07/2024 ai nn. 9901/1537;

Importo ipoteca: € 26.000,00;

Importo capitale: € 13.319,41;

Note: I dati sopra riportati sono stati desunti dal certificato notarile a firma del dott. Andrea Falcinelli e depositato agli atti.

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca giudiziale

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Decreto ingiuntivo;

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 17/12/2024 ai nn. 18091/2963;

Importo ipoteca: € 10.000,00;

Importo capitale: € 5.865,87;

Note: I dati sopra riportati sono stati desunti dal certificato notarile a firma del dott. Andrea Falcinelli e depositato agli atti.

Trascrizione pregiudizievole:- Pignoramento

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento;

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 31/03/2025 ai nn. 4838/3694;

Note: I dati sopra riportati sono stati desunti dal certificato notarile a firma del dott. Andrea Falcinelli e depositato agli atti.

• **Trascrizione pregiudizievole**- Pignoramento

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Verbale di pignoramento;

Iscritto/trascritto: a Pordenone in data 30/05/2025 ai nn. 8197/6214.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:Identificativo corpi: **A - Abitazione e lavanderia** e **B – Garage**

Come indicatomi dal proprietario esecutato, l'immobile non ha un amministratore.

Note: Nell'atto di compravendita del 12/11/1993 rep.n.50.459, Fasc.n.29.800, Notaio Pierluigi Romagnoli, trascritto a Pordenone il 15/11/1993 ai nn.12117/9338, viene indicato quanto di seguito riportato: "... alle unità immobiliari compravendute è inerente e viene insieme trasferito il diritto di uso esclusivo su una porzione dell'area di servizio di circa mq.20, area identificata con il numero convenzionale 9 e con colore rosa nella planimetria allegata ad atto per Notaio Dall'Antonia Giuseppe di Vittorio Veneto..."

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile è posto su diversi piani collegati da scale interne. Non vi sono adeguate strutture/adeguamenti tecnologici che permettano l'accesso a soggetti diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Copia dell' APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dagli esecutati. Non risulta depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione presso il Catasto Energetico on-line degli edifici del Friuli Venezia Giulia. Tenuto conto delle difformità catastali ed edilizie-urbanistiche evidenziate, non si è proceduto alla redazione dell'APE. Si consiglia di regolarizzare la situazione edilizia e catastale prima della redazione dell'APE.

Per il corpo B-Garage, l'APE non è richiesto da normativa.

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

Avvertenze ulteriori: non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:Identificativo corpi: **A - Abitazione e lavanderia** e **B – Garage**

Da ante ventennio fino ad oggi (attuali proprietari)

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]

per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED]

diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

In forza di: atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Pierluigi Romagnoli, in data 12/11/1993, ai nn. 50459/29800; trascritto a Pordenone, in data 15/11/1993, ai nn. 12117/9338.

Note: Nell'atto di compravendita del 12/11/1993 rep.n.50.459, Fasc.n.29.800, Notaio Pierluigi Romagnoli, trascritto a Pordenone il 15/11/1993 ai nn.12117/9338, viene indicato quanto di seguito riportato: *"...alle unità immobiliari compravendute è inerente e viene insieme trasferito il diritto di uso esclusivo su una porzione dell'area di servizio di circa mq.20, area identificata con il numero convenzionale 9 e con colore rosa nella planimetria allegata ad atto per Notaio Dall'Antonia Giuseppe di Vittorio Veneto..."*

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpi: **A - Abitazione e lavanderia** e **B – Garage**

- Numero pratica: 3/19/91-10/4/93-1/8/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: costruzione del fabbricato residenziale a 12 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità: in data 05/10/1993 al n. di prot. 3/19/91

- Numero pratica: 3/19/91

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Per lavori: costruzione del fabbricato residenziale a 12 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: in data 06/03/1992 al n. di prot. 14095

- Numero pratica: 10/4/93 e 1/8/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica

Per lavori: lavori di variante n.1 e n.2 in corso d'opera inerenti i lavori di costruzione di un fabbricato residenziale a 12 alloggi

Oggetto: variante

Rilascio: in data 07/06/1993 al n. di prot. 2343 e 4506

7.1 Conformità edilizia:

Identificativo corpo: **A - Abitazione e lavanderia**

Alla data del sopralluogo del 03/10/2025, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastale e di progetto, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- al piano primo, è stata chiusa la porta che collegava la cucina con il disimpegno;
- al primo piano, nel vano catastalmente identificato come pranzo/soggiorno, è presente un caminetto non disegnato nelle planimetrie catastali e di progetto;
- al piano secondo è stata modificata la parete che separa il disimpegno-bagno dall'area indicata come "soffitta non praticabile" e sono state aperte 2 porte. Nella superficie catastalmente identificata come "soffitta non praticabile" sono state ricavate due distinte camere e un vano ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Richiesta in Comune di SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: rettifica planimetria interna, posizionamento pareti, destinazione d'uso

Oneri Totali indicativi: SCIA in sanatoria comprensiva di Oneri sanzionatori, oblazione, dichiarazione di conformità e spese tecniche: € 2.000,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Identificativo corpo: **B – Garage**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

7.2 Conformità urbanistica

Identificativo corpo: **A - Abitazione e lavanderia**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	base var.30 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.58 in data 8/11/2004 e confermata nell'esecutività con Decreto n.0100/Pres del 19/4/2005, pubblicato sul B.U.R.n.20 del 18/5/2005.
Zona omogenea:	B3 - di completamento, estensiva
Norme tecniche di attuazione:	v. art.7 NTA del PRGC del Comune di Brugnera
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Identificativo corpo: **B – Garage**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	base var.30 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.58 in data 8/11/2004 e confermata nell'esecutività con Decreto n.0100/Pres del 19/4/2005, pubblicato sul B.U.R.n.20 del 18/5/2005.
Zona omogenea:	B3 - di completamento, estensiva
Norme tecniche di attuazione:	v. art.7 NTA del PRGC del Comune di Brugnera
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia/urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - Abitazione e lavanderia**

ABITAZIONE: L'abitazione (categoria catastale A/2 – classe 3) di cui al subalterno 10 è un appartamento facente parte di complesso immobiliare situato nel territorio del Comune di Brugnera (PN) in Via Giolitti n°2F. L'immobile pignorato (sub.10) è posto su quattro livelli; l'accesso all'immobile (vano scale del sub.10) è reso possibile tramite la percorrenza di un corto vialetto che immette sulla via comunale. Tale vialetto, ad uso esclusivo dell'immobile pignorato, ricade sulla particella n.563 del fg.23 del Comune di Brugnera, riportata al Catasto Terreni con qualità "Ente Urbano", non censita al Catasto Fabbricati.

La qui presente descrizione si riferisce alla situazione riscontrata nel corso del sopralluogo sul compendio pignorato, effettuato dal sottoscritto in data 03/10/2025.

L'abitazione si sviluppa su due livelli, al piano primo e secondo, che risultano collegati da una scala interna con rivestimento degli scalini e parapetto in legno. Nel complesso l'ingresso all'immobile risulta agevole. La disposizione interna delle stanze è pressochè conforme a quanto riportato nella planimetria catastale, ad esclusione delle incongruenze indicate nelle sezioni "conformità catastale" e "conformità edilizia" di questa relazione. L'altezza dell'alloggio è di circa 2,65 m al piano primo, mentre al piano secondo l'altezza è variabile in quanto il soffitto segue la pendenza del tetto. La pavimentazione si diversifica nei vari locali: il soggiorno, i disimpegni e le camere da letto sono dotate di parquet in legno, mentre i restanti vani (bagni e cucina) sono dotati di piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune a battente e alcune scorrevoli. I serramenti esterni sono in legno e sono dotati di doppio vetro, con scuri in legno. Le finestre sono posizionate secondo quanto indicato nelle planimetrie catastali. Al piano secondo, nella superficie identificata come "soffitta non praticabile" sono presenti 2 lucernai. I bagni sono dotati di wc, lavandino, bidet, doccia e sono ricoperti da piastrelle anche sulle pareti per quasi tutta l'altezza delle stesse. Nel bagno al secondo piano, oltre alla doccia, è presente anche una vasca. Tutte le stanze risultano arredate ed abitualmente utilizzate. Le terrazze esterne, tutte coperte, sono dotate di pavimento con piastrelle. La terrazza al P1 posta a nord e la terrazza al P2 risultano delimitate verso l'esterno da un muretto di altezza pari a circa 1,10 m, mentre la terrazza al P1, lato sud, è delimitata da ringhiera di metallo. Le terrazze al lato sud risultano dotate di tende parasole avvolgibili. Sui muri esterni dell'edificio, il cui spessore è di circa 30 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori a parete e con caldaia posta nel bagno al P1, ad uso esclusivo dell'abitazione pignorata. Nel vano catastalmente identificato come pranzo/soggiorno, vi è la presenza di una caminetto. Presso gli uffici comunali era depositata la dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico. A tal riguardo l'esecutato mi riferiva che l'impianto elettrico, idrico, termico sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

LAVANDERIA e DISIMPEGNO: Locale accessorio posto al primo livello sotto terra dell'edificio. Accessibile dalle scale interne, è composto da n. 2 vani che al momento del sopralluogo erano utilizzati come deposito/lavanderia. L'altezza dei locali è di circa 2,20 m. Vi è la presenza di impianto elettrico ed idrico. La disposizione dei locali è conforme alla planimetria catastale. La stanza ad uso lavanderia si collega tramite una porta al vano garage, identificato al sub.20.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Codice fiscale:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto1/2 di **Piena proprietà**

Codice fiscale:

Stato Civile:

Ulteriori informazioni sul debitore:

Eventuali comproprietari:

- Superficie complessiva: di circa 234,00 m²
- E' posto al piano: S1-T-1-2
- L'edificio è stato costruito nel: dichiarazione fine lavori del 06/07/1993
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.2F;
- Ha un'altezza utile interna di: circa 2,65 m al piano primo, mentre al piano prima l'altezza è variabile in quanto il soffitto segue la pendenza del tetto;
- L'intero fabbricato è composto da: n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1
- Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali	materiale: muratura - condizioni: buone Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.
---------------------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente - materiale: legno - protezione: scuretti - materiale protezione: legno - condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura - rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle - condizioni: buone Riferito limitatamente a: terrazze
Pavim. Interna	materiale: parquet - condizioni: buone Riferito limitatamente a: il soggiorno, i disimpegni e le camere da letto sono dotate di parquet in legno, mentre i restanti vani (bagni e cucina) sono dotati di piastrelle in ceramica.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente - materiale: legno tamburato - condizioni: buone Riferito limitatamente a: trattasi del portone di accesso all'abitazione
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente - materiale: metallo e vetro - condizioni: buone Riferito limitatamente a: trattasi del portone di accesso al PT

Scale	posizione: interna - rivestimento: legno - condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala interna che collega P1 a P2. Gli altri livelli dell'edificio (P1-T-S1) sono collegati tramite scale in cemento con rivestimento in marmo.
-------	--

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo l'occupante mi riferiva che gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.
Idrico	tipologia: sottotraccia Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo l'occupante mi riferiva che gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.
Termico	tipologia: autonomo - alimentazione: metano -diffusori: termosifoni in alluminio Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo l'occupante mi riferiva che gli impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale dell'immobile deriva da rilievo. Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m2)	Coefficiente	Superficie equivalente (m2)	Prezzo unitario (€/m2)
Abitazione	sup reale lorda	154	1,00	154	€ 1.050,00
soffitta	sup reale lorda	30	0,50	15	€ 1.050,00
Terrazze e ingresso	sup reale lorda	30	0,30	9	€ 1.050,00
Lavanderia e disimpegno	sup reale lorda	20	0,50	10	€ 1.050,00
Complessivo		234		188	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Brugnera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 950

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B - Garage**

Trattasi di autorimessa (categoria catastale C/6 – classe 2) posta al primo piano sotto terra. Il garage, confinante con il vano accessorio "lavanderia" di cui al sub 10 e con cui è collegato tramite una porta interna, risulta essere di forma pressochè rettangolare. Il garage ha una lunghezza pari a circa 11,50 m ed una larghezza di circa 3,40 m, dimensioni che permettono di ospitare 2 automobili utilitarie di media grandezza parcheggiate in fila. Dotato di portone basculante, si affaccia sull'area di manovra condominiale. Da qui è permesso l'accesso carraio.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Codice fiscale: [redacted]Stato Civile [redacted]Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]Eventuali comproprietari: [redacted]**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di Dal [redacted] Piena proprietà

Codice fiscale: [redacted]Stato Civile [redacted]Ulteriori informazioni sul debitore: [redacted]Eventuali comproprietari: [redacted]

- Superficie complessiva: di circa 40,00 m²
- E' posto al piano: S1
- L'edificio è stato costruito nel: dichiarazione fine lavori del 06/07/1993
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n.2F;
- Ha un'altezza utile interna di: circa 2.21 m
- L'intero fabbricato è composto da: n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1
- Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in buone condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali	materiale: muratura - condizioni: buone Note: Alla data del sopralluogo, ad occhio nudo, non si evidenziavano cedimenti strutturali.
---------------------	---

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: piastrelle - condizioni: buone
----------------	---

Impianti:

Elettrico	tipologia: con cavi a vista Note: Il sottoscritto perito non ha verificato il funzionamento degli impianti. A tal riguardo l'occupante mi riferiva che l'impianto elettrico è funzionante ed abitualmente utilizzato.
-----------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie reale dell'immobile deriva da rilievo. Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate. Tenuto conto che l'autorimessa è comunicante con la lavanderia (sub.10) appare logica la vendita in un unico lotto dell'intero compendio immobiliare (Abitazione e Lavanderia + Garage) che risulterebbero meno appetibili se venduti singolarmente. Per i sopra citati motivi, anche se l'immobile pignorato è descritto nel corpo B-Garage di questa relazione è catastalmente identificato da un proprio subalterno (sub.20), ai fini della determinazione della consistenza commerciale esso viene considerando come pertinenza dell'immobile identificato dal sub.10; di conseguenza la superficie commerciale è stata calcolata moltiplicando la superficie reale rilevata per un coefficiente pari al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)
garage	sup reale lorda	40	0,50	20	€ 1.050,00
Complessivo		40		20	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Brugnera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 950

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. I valori di mercato OMI della zona per le abitazioni civili in condizioni di normalità si attesta tra i 650 €/m² ed i 950 €/m². I valori di mercato OMI della zona per le ville/villini in condizioni di normalità si attesta tra i 900 €/m² ed i 1300 €/m². Tenendo conto delle buone condizioni dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche (presenza di garage, doppio bagno, stato di manutenzione) si è considerato un valore unitario pari a 1050 €/m². Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Non avendo evidenza della presenza di atti privati o contratti di locazione per gli immobili eseguiti (vedi punto 3 "Stato di possesso" della presente relazione), il prezzo di vendita viene stimato nello stato di immobile "libero".

Elenco fonti:

- Catasto di Pordenone;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
- Uffici del registro di Pordenone;
- Ufficio tecnico del Comune di Brugnera;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

8.2 Valutazione corpi:

Identificativo corpo: **A - Abitazione e lavanderia**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
Abitazione	154	€ 1.050,00	€ 161.700,00
soffitta	15	€ 1.050,00	€ 15.750,00
Terrazze e ingresso	9	€ 1.050,00	€ 9.450,00
Lavanderia e disimpegno	10	€ 1.050,00	€ 10.500,00

Valore complessivo intero	€ 197.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 197.400,00

Identificativo corpo: **B – Garage**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (m²)</i>	<i>Valore Unitario (€/m²)</i>	<i>Valore Complessivo (€)</i>
garage	20	€ 1.050,00	€ 21.000,00

Valore complessivo intero	€ 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Equivalente (m²)</i>	<i>Valore intero (€)</i>	<i>Valore diritto e quota (€)</i>
A - Abitazione e lavanderia	Abitazione di tipo civile [A2]	188,00	€ 197.400,00	€ 197.400,00
B - Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00
Comlessivo				€ 218.400,00

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, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E.	€ 32.760,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 182.640,00
Prezzo di vendita arrotondato del lotto intero	€ 182.600,00

Data generazione:
18/12/2025

L'Esperto alla stima
Dott. Agronomo
Massimiliano Zannier

Allegati:

- E.I.47.25_Allegato 1 – CF_Visura storica_Brugnera_fg.23_p.521_sub.10;
- E.I.47.25_Allegato 2 – CF_Visura storica_Brugnera_fg.23_p.521_sub.20
- E.I.47.25_Allegato 3 – Estratto di mappa_Brugnera_fg.23_p.521
- E.I.47.25_Allegato 4 – Elab.Plan_Brugnera_fg.23_p.521
- E.I.47.25_Allegato 5 – Elenco sub._Brugnera_fg.23_p.521
- E.I.47.25_Allegato 6 – Planimetria_Brugnera_fg.23_p.521_sub.10
- E.I.47.25_Allegato 7 – Planimetria_Brugnera_fg.23_p.521_sub.20
- E.I.47.25_Allegato 8 – Documenti edilizi
- E.I.47.25_Allegato 9 – Certificato provvedimenti non sanzionatori
- E.I.47.25_Allegato 10 – Atto provenienza_rep.n. 50459.pdf
- E.I.47.25_Allegato 11 – Richiesta locazioni
- E.I.47.25_Allegato 12 – Estratto matrimonio_ [REDACTED]
- E.I.47.25_Allegato 13 – Lotto 1_Fotografie degli immobili pignorati