
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **67/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-02-2026 ore 09:40
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Villetta con autorimessa

Esperto alla stima: Ing. Alberto Dell'Agnolo
Codice fiscale: DLLLRT89E31L424B
Partita IVA: 01936860939
Studio in: Viale Cossetti 1 - 33170 Pordenone
Telefono: +393407863732
Fax: +393407863732
Email: albertodellagnolo@gmail.com
Pec: alberto.dellagnolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via dei Ponti - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001

Corpo: Villetta con autorimessa

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: 1. [REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

Diritto di: Nuda proprietà

per 1/1, foglio 23, particella 515, subalterno 1, indirizzo Via dei ponti, piano T-1-2, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 3, consistenza 11,5 VANI, superficie 280 mq, rendita € 1.158,15, [REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

Diritto di: Nuda proprietà

per 1/1, foglio 23, particella 515, subalterno 2, indirizzo VIA DEI PONTI, piano T, comune Spilimbergo, categoria C/6, classe 5, consistenza 49 mq, superficie 49 mq, rendita € 134,12

2. Possesso

Bene: via dei Ponti - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001

Corpo: Villetta con autorimessa

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via dei Ponti - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001

Corpo: Villetta con autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via dei Ponti - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001

Corpo: Villetta con autorimessa

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via dei Ponti - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001

Corpo: Villetta con autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via dei Ponti - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001

Corpo: Villetta con autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via dei Ponti - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001

Corpo: Villetta con autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via dei Ponti - Spilimbergo (PN)

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Dell'Agnolo ing. Alberto, libero professionista con studio in Pordenone Viale Cossetti n.1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n.1481, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott. Antonio Albenzio in data 26 Agosto 2025 nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relaziona quanto segue:

in data 06 Novembre 2025 si è compiuto il primo accesso all'immobile in esecuzione. In tale occasione, alla costante presenza del custode nominato, si sono eseguiti i rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di stato di fatto, accertamenti, verifiche e fotografie all'unità immobiliare che così sommariamente si identifica: villetta su tre livelli sita in zona industriale a Spilimbergo, con corte e autorimessa di pertinenza e servizi promiscui a capannone attiguo.

Beni in **Spilimbergo (PN)**
Località/Frazione
via dei Ponti

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta con autorimessa.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via dei Ponti

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Usufrutto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. [REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

2. [REDACTED]

Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000

Foglio 23, particella 515, subalterno 1, indirizzo Via dei ponti, piano T-1-2, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 3, consistenza 11,5 VANI, superficie 280 mq, rendita € 1.158,15

Derivante da: Atto del 22/12/2014 Pubblico ufficiale MAISTRELLO ANDREA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 2912 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 163.1/2015 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09/01/2015

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. [REDACTED]

Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

2. [REDACTED]

Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000

Foglio 23, particella 515, subalterno 2, indirizzo VIA DEI PONTI, piano T, comune Spilimbergo, categoria C/6, classe 5, consistenza 49 mq, superficie 49 mq, rendita € 134,12

Derivante da: Atto del 22/12/2014 Pubblico ufficiale MAISTRELLO ANDREA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 2912 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 163.1/2015 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 09/01/2015

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità non risulta conforme alla planimetria catastale: mancano la rappresentazione del soppalco sul soggiorno, di n.5 lucernari in copertura e del terrazzo del soggiorno; è altresì impropria la dicitura "negozio" in luogo di "autorimessa". Regularizzabili mediante: variazione catastale mediante DOCFA per esatta rappresentazione grafica

Tecnico + tributi per DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona a prevalente vocazione produttiva: tessuto con capannoni attigui, scarsa residenzialità, buona accessibilità carrabile.

Caratteristiche zona: Area industriale - artigianale

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo, Maniago.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED];

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

A rogito di Notaio Andrea Maistrello in data 22/12/2014 ai nn. 2913/2260; Registrato a Maniago in data 09/01/2015; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/01/2015 ai nn. 211/39;

Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; A rogito di UNEP C/O TRIBUNALE DI PORDENONE in data 05/05/2025 ai nn. 1142 iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/05/2025 ai nn. 8019/6090.

Dati precedenti relativi ai corpi: Villetta con autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G - 412.34 kWh/m2 Anno

Note Indice di prestazione energetica: APE redatto dal CTU nell'ambito dell'esecuzione

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/06/1978 al 22/12/2014.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ermete Buoso, in data 21/06/1978, ai nn. 18976; registrato a Maniago, in data 11/07/1978, ai nn. 1970/I/98; trascritto a Pordenone, in data 19/07/1978, ai nn. 6279/5697.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 01/08/1978 al 22/12/2014.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ermete Buoso, in data 01/08/1978, ai nn. 19803; registrato a Maniago, in data 17/08/1978, ai nn. 2239/I/98; trascritto a Pordenone, in data 28/08/1978, ai nn. 7373/6603.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 10/05/1985 al 22/12/2014.
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 10/05/1985, ai nn. 80082/37696; registrato a Maniago, in data 27/05/1985, ai nn. 1179/I/112; trascritto a Pordenone, in data 03/06/1985, ai nn. 4923/4077.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 22/12/2014 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Andrea Maistrello, in data 22/12/2014, ai nn. 2912/2259; registrato a Maniago, in data 09/01/2015, ai nn. 72/1T; trascritto a Pordenone, in data 09/01/2015, ai nn. 210/163.

Note: Viene ceduto il **diritto di nuda proprietà** dal sig. [REDACTED] al sig. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1978/128

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/05/1978 al n. di prot. 7086/1978

Abitabilità/agibilità in data 27/11/1980 al n. di prot. 128/78

NOTE: La pratica è stata smarrita dal Comune di Spilimbergo - vedi allegato.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note: La pratica 128/1978 è stata smarrita dal Comune di Spilimbergo. Si allega dichiarazione di irreperibilità.

Il sottoscritto CTU, nell'ambito dell'esecuzione, attesta la conformità ai sensi dell'art. 40-ter L.R. Friuli Venezia Giulia 11.11.2009 n. 19 e s.m.i. (vedi allegato).

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	VARIANTE n.49 adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 18/01/2018
Zona omogenea:	Zona D3 - zone produttive di interesse comprensoriale o comunale ed insediamenti produttivi sparsi
Norme tecniche di attuazione: Art.24 - Zona D3 1. La zona D3 comprende le aree interessate da insediamenti per attività produttive esistenti alla data di adozione della variante n.19 al PRGC e localizzati sul territorio in aree industriali urbanizzate o in modo sparso. 2. Nella zona D3 il PRGC si attua con procedura diretta, attraverso il rilascio di singole concessioni edilizie nel rispetto degli indici e dei parametri indicati successivamente per ciascuna delle categorie individuate dal PRGC. 3. Nella zona D3, oltre alle destinazioni d'uso relative alle attività industriali ed artigianali con relativi uffici, sale espositive, depositi e magazzini, sono consentite le attività direzionali, le attività di trasporto di persone e di merci, le attività di deposito, stoccaggio e commercio all'ingrosso. Sono, altresì, consentite le attività di commercializzazione di prodotti aziendali, e di prodotti affini o connessi. 4. Gli interventi consentiti riguardano la realizzazione di nuovi insediamenti, la ristrutturazione e l'ampliamento, ove possibile, degli edifici esistenti nei limiti parametrici indicati dal presente articolo ed in quanto compatibili con il contesto insediativo ed ambientale nel quale sono ubicati. 5. I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare generalmente nelle zone D3 sono i seguenti: DS - distanza dalle strade ml 20,00 dalla SS 464 ml 20,00 dalle strade provinciali ml 7,50 dalle altre strade DC - distanza dai confini ml 6,00 (e comunque non inferiore all'altezza degli edifici fronti stanti il confine) H - altezza massima degli edifici L'altezza massima indicata per ciascuna sottozona si intende riferita ai nuovi edifici e sarà derogabile per esigenze connesse agli impianti dei cicli produttivi, o per i volumi tecnici, o per opportunità disallineamento con le coperture esistenti 6. Nelle sottoelencate sottozone si applicheranno inoltre i seguenti indici e parametri: · D3/a - aree industriali del Cosa Q - rapp. max di copertura fondiario 50% H - altezza massima degli edifici ml 12,00 Nell'edificazione di nuovi edifici e nell'ampliamento di quelli esistenti, oltre alle distanze di rispetto dalle sponde del Torrente Cosa come definite al successivo art.40, dovrà essere osservata una distanza di 10,00 ml anche dal piede esterno dell'argine del canale consortile "Cellina-Meduna". Per gli insediamenti ubicati tra la via Zona Industriale del Cosa e il torrente Cosa non potranno essere consentiti ampliamenti o nuove edificazioni ad una distanza inferiore a 20,00 ml dalla proprietà demaniale o dal limite esterno dell'alveo fluviale. · D3/b - area artigianale di Spilimbergo Q - rapp. max di copertura fondiario 50% H - altezza massima degli edifici ml 12,00 · D3/C - insediamenti produttivi sparsi Q - Per gli insediamenti sparsi sarà consentito un incremento di sup. cop. fino al 30% dell'esistente, purché tale realizzazione non porti ad un rapporto di copertura superiore al 50% della pertinenza fondiaria indicata dal PRGC. H - altezza massima degli edifici ml 9,00 · D3/d insediamenti produttivi su aree di grandi dimensioni Q - rapp. max di copertura fondiario 40% H - altezza massima degli edifici ml 12,00 · D3/e - insediamenti produttivi a bassa utilizzazione edilizia Q - rapp. max di copertura fondiario 25% H - altezza massima degli edifici ml 12,00 7. Sono soggette ad autorizzazione edilizia le modifiche di destinazione d'uso senza opere.	

8. Ai fini del rilascio delle concessioni edilizie per nuovi edifici o per l'ampliamento di quelli esistenti il progetto dovrà essere corredato da una relazione con illustrazione delle materie trattate, del ciclo produttivo, degli effetti sull'ambiente e del rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti.

9. Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia potrà essere subordinato, in rapporto ai dati forniti e nel rispetto delle leggi vigenti, alla contestuale realizzazione a carico dei nuovi cicli produttivi, di opportuni impianti di depurazione degli effluenti liquidi o gassosi di prima immisione nelle reti comunali di fognatura o nell'aria (legge n°319/1976 e successive modifiche) e di impianti o sistemi di insonorizzazione.

10. Nella zona D3 andranno rispettati i limiti sonori di cui alla classe V del DPCM n.280 del 14.11.1997[5]. Per gli insediamenti produttivi la cui area di pertinenza confini direttamente con zone residenziali o zone per attrezzature e servizi (impianti tecnologici esclusi) andranno rispettati i limiti sonori di cui alla classe IV del DPCM n.280 del 14.11.1997. Ai fini dell'applicazione del presente comma le zone BO non saranno considerate zone residenziali.

11. Le domande di concessione edilizia per nuove edificazioni o comportanti ampliamento della superficie coperta, o modifiche alle destinazioni d'uso in atto senza ampliamento, o ristrutturazione, dovranno comprendere l'adeguamento delle superfici per parcheggi riferite all'intero immobile, secondo le quantità indicate nella tabella Parcheggi D/H allegata alle presenti Norme.

12. Per ciascun insediamento produttivo potrà essere prevista la realizzazione di un alloggio per il titolare, o il custode, per un massimo di 700 mc. Gli edifici, o le parti di edifici, destinati alla residenza dovranno osservare la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti degli edifici antistanti.

13. Per gli edifici abitativi esistenti alla data di adozione del presente PRGC è consentito l'ampliamento, per una sola volta, per motivi igienico-funzionali, in deroga all'indice di copertura, fino ad un massimo di 150 mc/alloggio, per adeguare la ricettività abitativa o per ricavare locali accessori ma non per realizzare ulteriori unità abitative. Tali ampliamenti dovranno osservare la distanza di 10,00 ml dalle pareti finestrate degli edifici antistanti e di 5,00 ml dai confini salvo i casi in cui si proceda alla costruzione a confine.

14. Nel rispetto dei parametri soprariportati, è consentita la costruzione di manufatti isolati, di servizio, a confine della proprietà, purché l'altezza a confine di proprietà non sia superiore a ml 3,00 e l'altezza media non sia superiore a ml 3,50.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	12
Volume massimo ammesso:	700 m ³
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da unità abitativa di tipo civile con sviluppo su più livelli (piani T-1-2), oltre a autorimessa pertinenziale al piano terra, il tutto con area scoperta/corte di pertinenza. L'immobile è sito in Comune di Spilimbergo (PN), Via G. Marchetti n. 11, in contesto misto residenziale/produttivo, con accesso dalla viabilità pubblica e area esterna in parte sistemata a verde.

Fabbricato e area esterna.

Il fabbricato si presenta come costruzione fuori terra con copertura a falde in manto metallico/lamiera colorata, lattonerie a vista e presenza di lucernari a tetto. La pertinenza esterna risulta recintata e prevalentemente a verde, con porzioni a ghiaia destinate a transito e sosta; sono presenti pergolati/manufatti leggeri esterni.

Abitazione (Sub. 1).

L'unità è distribuita su tre livelli, con collegamento mediante scala interna. In particolare si rilevano:

- Piano terra: locali accessori costituiti da cantina, taverna riscaldata con caminetto a legna, vano di servizio/lavanderia e locale tecnico; presente altresì servizio igienico di piano con finiture ceramiche, ricavato in zona sottoscala;
- Piano primo (zona giorno): ampio ambiente di soggiorno e cucina, con pareti parzialmente rivestite (effetto pietra/ceramica) e serramento di grande luce; è presente balcone/terrazzo con parapetto e pavimentazione esterna; nel soggiorno è installato soppalco in legno di superficie di circa 15 m², non rappresentato nella planimetria catastale; presente servizio igienico di piano con dotazioni ordinarie;
- Piano primo (zona notte): tre camere da letto; due di queste presentano rivestimenti lignei e, ove in corrispondenza della falda, soffitti inclinati con lucernari/finestre a tetto, oltre a normale illuminazione naturale da finestre verticali nei locali non in falda; la terza stanza è una camera matrimoniale con pareti tinteggiate e soffitto piano con plafoniera. Presente porta-finestra con uscita su balcone.
- Piani superiori/sottotetto (zona notte): due camere da letto, caratterizzate da falda inclinata e lucernari, oltre a servizio igienico con dotazioni ordinarie (wc, lavabo e doccia). È presente un ampio ripostiglio nel sottotetto a cui si accede da una porta in vetro.

Finiture e dotazioni.

I pavimenti risultano in piastrelle ceramiche in parte dei locali e in parquet in altri (camere/sottotetto). Le pareti dei servizi igienici e della cucina sono rivestite in ceramica; nei locali del sottotetto e in due camere si rilevano rivestimenti lignei a soffitto/pareti. I serramenti risultano in legno con vetrocamera. L'impianto termico è asservito da generatore di calore ubicato in locale tecnico esterno marca Ecoflam.

Autorimessa (Sub. 2).

È presente autorimessa pertinenziale al piano terra (consistenza di circa 53 m²), attualmente utilizzata come ripostiglio. In corrispondenza dell'originario accesso carrabile risulta installato un tamponamento con serramento metallico vetrato e porta pedonale vetrata, in luogo del basculante: elemento che configura modifica dello stato dei luoghi rispetto all'uso tipico dell'autorimessa.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Nuda proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **295,50**

È posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1978

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m.

- PT: 2,50
- P1: 2,58
- P2: 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni manutentive complessivamente ordinarie, con finiture e dotazioni coerenti con la tipologia e l'epoca, come riscontrato in sede di sopralluogo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: plinti/travi rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: Solai in laterocemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. e laterizio condizioni: buone
Travi	materiale: Legno e c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Note: Accesso promiscuo con il capannone attiguo
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno e alluminio protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: lamiere zincate coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: mattoni di laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica e parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Il contatore dell'energia elettrica risulta installato in apposito vano/cassetta su suolo pubblico, ad uso promiscuo con il capannone attiguo
Energia solare	tipologia: pannelli termici solari piani utilizzazione: scaldabagno condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: fossa biologica e pozzo perdente ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: L'impianto è promiscuo al capannone attiguo
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gasolio rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Vasca del gasolio promiscua con capannone attiguo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali, la quale è stata determinata applicando modalità e coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n.138.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Cucina	sup lorda di pavimento	1,00	17,00	€ 900,00
Soggiorno	sup lorda di pavimento	1,00	35,00	€ 900,00
Camere P1	sup lorda di pavimento	1,00	66,00	€ 900,00
Servizio igienico P1	sup lorda di pavimento	1,00	9,00	€ 900,00
Taverna + Cantina + Lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	24,00	€ 900,00
C.T.	sup lorda di pavimento	0,10	0,55	€ 900,00
Soffitta	sup lorda di pavimento	0,20	3,60	€ 900,00
Camere P2	sup lorda di pavimento	1,00	43,00	€ 900,00
Servizio igienico P2	sup lorda di pavimento	1,00	5,00	€ 900,00
Corridoi e disimpegni	sup lorda di pavimento	1,00	35,00	€ 900,00
Servizio igienico PT	sup lorda di pavimento	1,00	4,00	€ 900,00
Ripostiglio P1	sup lorda di pavimento	1,00	4,00	€ 900,00
Terrazzi	sup lorda di pavimento	0,30	1,80	€ 900,00

247,95**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2025

Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA CON FRAZIONI MINORI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 950

Accessori:

Villetta con autorimessa

1. Garage

Sviluppa una superficie complessiva di 53 mq

Valore a corpo: € **25.000**

Note: Trattasi di autorimessa che allo stato di fatto è adibita a vano e utilizzato come ricovero/deposito, con una stanza separata finestrata. I pavimenti sono in piastrelle di marmo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene da stimare il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

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: OMI, Borsino Immobiliare, Agenzie F.I.M.A.A. di Pordenone, Spilimbergo, Maniago;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Le compravendite di immobili residenziali recenti della zona hanno previsto un valore medio compreso tra circa 700 €/m² e 1.400 €/m², in linea con il Borsino Immobiliare 2025/2026 emesso da F.I.M.A.A. di Pordenone.

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

8.2 Valutazione corpi:**Villetta con autorimessa. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 197.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cucina	17,00	€ 900,00	€ 15.300,00
Soggiorno	35,00	€ 900,00	€ 31.500,00
Camere P1	66,00	€ 900,00	€ 59.400,00
Servizio igienico P1	9,00	€ 900,00	€ 8.100,00
Taverna + Cantina + Lavanderia	24,00	€ 900,00	€ 21.600,00
C.T.	0,55	€ 900,00	€ 495,00
Soffitta	3,60	€ 900,00	€ 3.240,00
Camere P2	43,00	€ 900,00	€ 38.700,00
Servizio igienico P2	5,00	€ 900,00	€ 4.500,00
Corridoi e disimpegni	35,00	€ 900,00	€ 31.500,00
Servizio igienico PT	4,00	€ 900,00	€ 3.600,00
Ripostiglio P1	4,00	€ 900,00	€ 3.600,00
Terrazzi	1,80	€ 900,00	€ 1.620,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 223.155,00
Valore Finale			€ 223.155,00
Valore accessori			€ 25.000,00
Valore complessivo intero			€ 248.155,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 248.155,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villetta con autorimessa	Abitazione di tipo civile [A2] con Garage	247,95	€ 248.155,00	€ 248.155,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 37.223,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 209.931,75**

Data generazione:
13-01-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Alberto Dell'Agnolo

Age Group	Percentage
18-24	10
25-34	15
35-44	20
45-54	35
55-64	25
65-74	15
75-84	10
85+	5