
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **89/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001, 002

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 3392605154
Fax: -
Email: ing.nicita@gmail.com
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Montereale 64 - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona: semicentrale

Lotto: 001

Corpo: villetta a schiera con annessa autorimessa e posto auto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
foglio 7, particella 35, subalterno 55, indirizzo via Montereale n. 64, piano T-1, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 196, rendita € 885,72,
1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
foglio 7, particella 35, subalterno 56, indirizzo via Montereale n. 64, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 2, consistenza 37 mq, superficie 46 mq, rendita € 110,83,
1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
foglio 7, particella 35, subalterno 25, indirizzo via Montereale n. 64, piano T, comune Pordenone, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € 45,55

Bene: via Romagna 30 - Porcia (PN) - 33080

Descrizione zona: periferica

Lotto: 002

Corpo: villetta singola con annessa autorimessa

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

1. [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1
2. [REDACTED]
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1888, subalterno 1, indirizzo via Romagna n. 30, piano S1-1, comune Porcia, categoria A/7, classe 1, consistenza 8.5 vani, superficie 222, rendita € 790.18,
1. [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1
2. [REDACTED]
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1888, subalterno 2, indirizzo via Romagna n. 30, piano T, comune Porcia, categoria C/6, classe 1, consistenza 36, superficie 39, rendita € 53.92
1. [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1
2. [REDACTED]
Diritto di: Nuda proprietà per 1/1, foglio 3, particella 1888, subalterno 3, indirizzo via Romagna n. 30, bene comune non censibile

Beni: via Montereale 64 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: villetta a schiera con annessa autorimessa e posto auto

Comproprietari: Nessuno

Beni: via Romagna 30 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 002

Corpo: villetta singola con annessa autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Montereale 64 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: villetta a schiera con annessa autorimessa e posto auto

Misure Penali: NO

Beni: via Romagna 30 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 002

Corpo: villetta singola con annessa autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Montereale 64 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Corpo: villetta a schiera con annessa autorimessa e posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Romagna 30 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 002

Corpo: villetta singola con annessa autorimessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Montereale 64 - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001

Prezzoda libero: € 349.500,00 (euro trecentoquarantanovemila cinquecento/00)

Bene: via Romagna 30 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 002

Prezzo valore intero: € 361.075,82

Valore nuda proprietà: € 180.500,00 (euro centottantamila cinquecento/00)

Premessa

1 - PREMESSA

Con provvedimento del 30 Settembre 2025 la S.V. Ill.ma, nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 98/2025 del R.G. Es..

2 - IL GIURAMENTO ED IL TERMINE

Il giuramento è avvenuto il giorno 08 novembre 2025. L'Illustrissima S.V. assegnava al sottoscritto il termine del 27 gennaio 2026, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

3 - LE OPERAZIONI PERITALI

• 1° SOPRALLUOGO

In data 11 dicembre 2025 alle ore 9.30 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluogo) il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Pordenone, via Montereale n. 64, interno s.n.c., per espletare il suddetto mandato.

Lì, il Perito Estimatore ha accertato l'esatta ubicazione dell'immobile, le destinazioni d'uso, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura esegui un dettagliato rilievo dell'immobile e scatto molte foto.

Il Perito Estimatore chiuse le operazioni peritali alle ore 10.10.

• 2° SOPRALLUOGO

In data 7 gennaio 2026 alle ore 9.00 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluogo) il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Porcia, via Romagna n. 30, interno s.n.c., per espletare il suddetto mandato.

Lì, il Perito Estimatore ha accertato l'esatta ubicazione dell'immobile, le destinazioni d'uso, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura esegui un dettagliato rilievo dell'immobile e scatto molte foto.

Il Perito Estimatore chiuse le operazioni peritali alle ore 10.15.

- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10729.1/2018 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 05/10/2018

Millesimi di proprietà di parti comuni: Agli immobili spetta la quota millesimale delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare ad esse afferente, a norma dell'art. 1117 c.c.. come risultanti dalle tabelle millesimali, allegate all'atto di compravendita.

Sono parti comuni:

a) la stradina di accesso censita nel Comune di Pordenone al F. 7 n. 35 sub 47 (bene comune non censibile);

b) la stradina di accesso censita nel Comune di Pordenone al F. 7 n. 35 sub 49 (bene comune non censibile).

Confini: Il posto auto confina, a nord con il sub. 26, a ovest con il sub. 35 (bene comune non censibile), a sud con il sub. 25 e ad est con corte esclusiva al sub. 21.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: Unitamente alle unità immobiliari sopra descritte viene trasferita, con il presente atto, la quota millesimale nelle parti comuni dell'intero complesso immobiliare ad esse afferente, a norma dell'art. 1117 del codice civile. Vengono inoltre trasferite le quote millesimali risultanti dalle tabelle millesimali, che sono allegate all'atto di compravendita sotto le lettere "C" e "D" per farne parte integrante e sostanziale: a) della stradina di accesso censita nel Comune di Pordenone al F. 7 n. 35 sub 47 (bene comune non censibile); b) della stradina di accesso censita nel Comune di Pordenone al F. 7 n. 35 sub 49 (bene comune non censibile). Confrontare allegato 7 Atto di Provenienza lotto 1

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella Comune di Pordenone. In una zona semi-centrale spesso identificata come zona Comina- Ospedale / Cittadella della Salute, proprio per la fortissima caratterizzazione data dalla presenza del polo sanitario Santa Maria degli Angeli. Dal punto di vista della ripartizione territoriale del comune, fa parte del quartiere centro-nord, fungendo da importante area di transizione tra il centro storico e le zone più esterne verso Torre o Roveredo in Piano. Scuole e Istruzione La zona è molto ben servita dal punto di vista scolastico, con diversi istituti nelle immediate vicinanze : Nelle vie limitrofe si trovano scuole d'infanzia, primarie e istituti secondari superiori (come l'Istituto Mattiussi o il Liceo Leopardi-Majorana). Trasporti e Collegamenti Autobus: La via è servita da numerose linee del trasporto pubblico locale (TPL FVG) che collegano rapidamente la zona con la stazione ferroviaria e il centro città. Mobilità: La presenza di piste ciclabili e marciapiedi ampi facilita gli spostamenti a piedi o in bici verso il centro, che dista circa 10-15 minuti di cammino.

Caratteristiche zona: semi-centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Cro di Aviano.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Civile di Pordenone (buona), Cittadella della Salute (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Venezia, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: parco fluviale del Noncello, Riserva Naturale Forra del Cellina.

Attrazioni storiche: Corso Vittorio Emanuele II, Duomo di San Marco.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Marco Polo" di Venezia 80 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, Repertorio 1404 del 19/05/2025 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/06/2025 ai nn. 8745/6627; Immobili: Comune di Pordenone (PN), C.F., foglio 7, mapp. 35. Sub 25, 55, 56. Quota pignorata: 1/1 piena proprietà.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 287 del 26/09/2024; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/05/2025 ai nn. 6704/1127; Importo ipoteca: € 224.562,72 ; Importo capitale: € 260.000,00; Note: Comune di Pordenone (PN), C.F., foglio 7, mapp. 35, Sub 25 Quota ipotecata: 1/1 piena proprietà.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 287/2024 del 16/04/2024; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2024 ai nn. 5573/846; Importo ipoteca: € 3.104,77; Importo capitale: € 10.000,00; Note: Immobili: Comune di Pordenone (PN), C.F., foglio 7, mapp. 35. Sub 25,55,56. Quota ipotecata: 1/1 piena proprietà.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di BEVILACQUA GUIDO in data 28/09/2018 ai nn. 53203/39409; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/10/2018 ai nn. 14744/2382; Importo ipoteca: € 270.310,00; Importo capitale: € 410.000,00; Note: Immobili: Comune di Pordenone (PN), C.F., foglio 7, mapp. 35. Sub 55, 56. Quota ipotecata: 1/1 piena proprietà.

Dati precedenti relativi ai corpi: villetta a schiera con annessa autorimessa e posto auto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene.

Millesimi di proprietà: Agli immobili spetta la quota millesimale delle parti comuni dell'intero complesso immobiliare ad esse afferente, a norma dell'art. 1117 c.c. come risultanti dalle tabelle millesimali, allegate all'atto di compravendita. Sono parti comuni: a) la stradina di accesso censita nel Comune di Pordenone al F. 7 n. 35 sub 47 (bene comune non censibile); b) la stradina di accesso censita nel Comune di Pordenone al F. 7 n. 35 sub 49 (bene comune non censibile).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: servitù di transito per l'accesso ed il regresso dalla via pubblica via del Turco, costituita a favore della particella censita nel Comune di Pordenone al F. 7 n. 35 con atto in data 27/11/2006 del notaio Blandaleone rep. 125546, racc. 26653, trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 23/12/2006 ai nn. RG 23183 e RP 13660.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A4

Note Indice di prestazione energetica: Confrontare allegato atto di provenienza lotto 1

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 14/12/2002 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi Bevilacqua di Pordenone , in data 20/08/1960, ai nn. 18170; registrato a Pordenone, in data 20/08/1960, ai nn. 192; trascritto a Pordenone, in data 26/08/1960, ai nn. 16398/15059.
 Note: Con la precisazione che l'acquisto avvenne in costanza di matrimonio assoggettato al regime della comunione dei beni con la [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 per 4/32 del diritto di piena proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per 4/32 del diritto di piena proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per 4/32 del diritto di piena proprietà,
 [REDACTED], per 1/32 del diritto di piena proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per 1/32 del diritto di piena proprietà [REDACTED]
 [REDACTED], per 1/32 del diritto di piena proprietà [REDACTED]
 [REDACTED] per 1/32 del diritto di piena proprietà, e quindi complessivamente per la quota di ½ del diritto di piena proprietà spettante al [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 27/11/2006** . In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 30/05/2003, ai nn. 4/986; trascritto a Pordenone, in data 15/12/2003, ai nn. 20248/13505.

Note: [REDACTED] per 4/32 del diritto di piena proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per 4/32 del diritto di piena proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per 4/32 del diritto di piena proprietà,
 [REDACTED], per 1/32 del diritto di piena proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per 1/32 del diritto di piena proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED], per 1/32 del diritto di piena proprietà, [REDACTED]
 [REDACTED] per 1/32 del diritto di piena proprietà, e quindi complessivamente per la quota di ½ del diritto di piena proprietà spettante al de cuius; e ciò per successione legittima di [REDACTED]
 [REDACTED] giusta denuncia presentata in data 30.05.2003 al n. 4/986, presso l'allora Ufficio del Registro di Pordenone, trascritta presso l'allora Conservatoria dei RR.II. di Pordenone, in data 15.12.2003, ai nn. 20248 RG e 13505 RP., a seguito della [REDACTED]
 [REDACTED]

Titolare/Proprietario [REDACTED]
 dal 27/11/2006 al 28/09/2018 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto, in data 27/11/2006, ai nn. 125546/26653; registrato a Vittorio Veneto, in data 18/12/2006, ai nn. 2343/1T; trascritto a Pordenone, in data 23/04/2006, ai nn. 23182/13659.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
dal 09/12/2008 al 28/09/2018 . In forza di accettazione tacita eredità - a rogito di Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto, in data 09/12/2008, ai nn. 128411/28749; registrato a Vittorio Veneto, in data 24/12/2008, ai nn. 3191/1T; trascritto a Pordenone, in data 30/12/2008, ai nn. 21095/14144.

Note: [REDACTED] per l'intero del diritto di piena proprietà; e ciò in virtù di atto di compravendita stipulato in data 09.12.2008, a rogito Notaio Roberto Blandaleone di Vittorio Veneto (TV) rep. 128411 racc. 28749, registrato a Vittorio Veneto il 24/12/2008 al n. 3191/1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 30/12/2008 ai nn. 21094 RG e 14143 RP, a seguito del quale venne altresì trascritta l'accettazione tacita dell'eredità del sig. [REDACTED] in data 30/12/2008 ai nn.21095 rg e 14144 rp.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] cuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà; dal 28/09/2018 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita; trascritto a Pordenone, in data 05/10/2018, ai nn. 14740/10729.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 29/2015 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Nuova costruzione di edificio bifamiliare ed opere di recinzione parzialmente in sanatoria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/08/2015 al n. di prot. 0083703/P

Rilascio in data 11/04/1985 al n. di prot. 0083703/P

Abitabilità/agibilità in data 30/07/2018 al n. di prot. 0058516/A

Numero pratica: 26/2016

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: variante al Permesso di costruire n. 64 del 18-12-2015 per la realizzazione di ulteriori cinque unità abitative ad uso residenziali ed opere di recinzione parzialmente in sanatoria

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2015 al n. di prot. 0057229/P

Abitabilità/agibilità in data 30/07/2018 al n. di prot. 0058516/A

Numero pratica: 53/2018

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: attività edilizia libera

Per lavori: variante al Permesso di costruire n. 64 del 18-12-2015 e successiva variante n. 44 del 10/10/2016 per la realizzazione di ulteriori cinque unità abitative ad uso residenziali ed opere di recinzione

Oggetto: variante

Presentazione in data 31/01/2018 al n. di prot. 8140

Abitabilità/agibilità in data 30/07/2018 al n. di prot. 0058516/A

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021 e, con la pubblicazione della stessa sul BUR n. 43 del 27 ottobre 2021 è stato dato l'avviso che, con il decreto del Presidente della Regione, n. 0174/Pres. del 2021
Zona omogenea:	Zone B.1 - Residenziali a bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	1. DEFINIZIONE E FINALITÀ a) Sono costituite da aree di recente formazione i cui fabbricati sono stati costruiti con tipologia a casa singola, bifamiliare, a schiera o fabbricati in linea con pertinenze a giardino privato. 2. PARAMETRI EDIFICATORI a) L'edificazione deve tener conto, di norma, delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice fondiario: 1,00 m ³ /m ² ; - Altezza massima: 8,50 m; - Distanza minima dai confini: 5,00 m. - È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005. - Ove è presente il simbolo B1#, i fronti prospicienti la viabilità pubblica dovranno essere mantenuti e riqualificati in quanto facenti parte della schiera originaria del tessuto consolidato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si segnala: servitù di transito per l'accesso ed il regresso dalla via pubblica via del Turco, costituita a favore della particella censita nel Comune di Pordenone al F. 7 n. 35 con atto in data 27/11/2006 del notaio Blandaleone rep. 125546, racc. 26653, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 23/12/2006 ai nn. RG 23183 e RP 13660.
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	vedi NTC
Altezza massima ammessa:	8,50 m
Volume massimo ammesso:	vedi NTC
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto villetta a schiera con annessa autorimessa e posto auto

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Pordenone, in via Montereale n. 64, interno s.n.c. Il compendio oggetto di stima è costituito da una villetta a schiera, un locale adibito ad autorimessa e un posto auto scoperto (si rimanda alla documentazione fotografica in allegato 5, foto da n. 1 a n. 11). La villetta a schiera è composta da: una zona soggiorno, un vano cucina, tre camere, più accessori (due bagni, due disimpegni, un ripostiglio e una centrale termica, due terrazzi) e con annessa corte esclusiva.

Al piano terra sono ubicati:

- a) una zona soggiorno, ha una superficie netta di circa 37 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 12 alla 15);
- b) la zona cucina ha una superficie netta di circa 18 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 16 alla 19);
- c) il bagno ha una superficie netta di circa 4,5 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 20 alla 22);
- d) il locale centrale termica ha una superficie netta di circa 3,5 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 23 alla 24);
- e) il disimpegno ha una superficie netta di circa 2,6 mq.

Al piano primo (accessibile tramite una scala interna cfr. allegato 5 foto n°. 25, 26) sono ubicati:

- a) la camera 1 ha una superficie netta di circa 21,5 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 27 alla n. 28);
- b) la camera 2 ha una superficie netta di circa 12 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 29 alla n. 30);
- c) il bagno ha una superficie netta di circa 7 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 31 alla 32);
- d) la camera 3 ha una superficie netta di circa 12 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 33 alla n. 34);
- e) il ripostiglio ha una superficie netta di circa 2,5 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 35 alla n. 36).
- f) il disimpegno ha una superficie netta di circa 7,0 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 37 alla n. 38);
- g) due terrazzi, uno a servizio della camera uno e l'altro a servizio del disimpegno, rispettivamente di 5,3 mq e 8,3 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 39 alla n. 42).

L'altezza utile degli ambienti è di circa 2.6 m.

L'immobile risulta arredato. Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato ultimato nel 2018, ha struttura portante in cemento armato, esposizione a sud est, nord-ovest e sud ovest. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

L'immobile è dotato di una autorimessa i cui lavori di costruzione sono stati ultimati nel 2018, l'autorimessa si presentano chiuse da quattro pareti e una dotata di basculante . Essa ha una superficie netta di circa 37 mq ed un'altezza interna di circa 2.6 m.

Dalla visione dei luoghi si riporta le caratteristiche costruttive della autorimessa:

- 1) Pavimentazione in ceramica;
- 2) pareti tinteggiate con idropittura;
- 3) basculante telecomandata, porta tagliafuoco per accesso alla corte interna.

L'autorimessa è in buono stato di manutenzione (cfr. allegato 5 foto dalla n. 43 alla n. 46). Fa parte dell'immobile una corte esterna avente superficie di circa 216 mq, tale corte è presente sia sul prospetto anteriore dell'immobile (circa mq 10) sia sul prospetto posteriore (circa mq 206) (cfr. allegato 5).

L'immobile è dotato di posto auto scoperto ha una superficie di circa 18 mq (cfr. foto n. 55 e 56)

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **462,45**

E' posto al piano: la civile abitazione al piano terra e primo, garage al piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 2018

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.6

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: La villetta è in buono di conservazione.

Dalla relazione dell'arch. Costenaro del 09-08-2016 si evincono i materiali e le finitura impiegate: " Le fondazioni sono costituite da un reticolo di travi rovesce in calcestruzzo armato di adeguata sezione. All'interno della maglia strutturale viene realizzato il vuoto sanitario per mezzo di casseri prefabbricati in plastica tipo "Iglù" che permettono l'aerazione naturale. Le strutture portanti verticali, sono costituite o da un telaio in calcestruzzo armato di pilastri e setti di dimensioni adeguate, collegate orizzontalmente con travi e cordoli sempre in calcestruzzo.

Il solaio interpiano e di copertura sono in latero-cemento, utilizzando travetti prefabbricati con interposte pignatte di laterizio.

I tamponamenti esterni sono realizzati in blocchi di laterizio dello spessore di cm. 20.

Sui lati esterni della muratura viene applicato un rivestimento denominato "cappotto", costituito da pannelli isolanti dello spessore di cm. 10.

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **buone**
conformità: **con certificato di conformità**

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **buone**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiante a pavimento** condizioni: **buone** conformità: **dichiarazione di conformità**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ottenuta come somma delle: Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Superfici ponderale ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini. Quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). I coefficienti di omogenizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria. I coefficienti di omogenizzazione sono stati scelti dal perito in base all'esperienza personale e tenendo in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione (superficie principale)	sup reale lorda	1,00	169,00	€ 1.600,00
giardino	sup reale netta	0,10	2,50	€ 1.600,00
giardino	sup reale netta	0,02	3,82	€ 1.600,00
garage 1	sup reale lorda	0,50	22,90	€ 1.600,00
terrazza 1	sup reale netta	0,35	2,91	€ 1.600,00

terrazza 2	sup reale netta	0,35	1,87	€ 1.600,00
posto auto scoperto	sup reale netta	0,20	3,60	€ 1.600,00

206,60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1600

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

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il Perito Estimatore ritiene

opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Lo scrivente ha tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) l'immobile ha destinazioni di civile abitazione;
- b) l'attuale momento di mercato è caratterizzata da un periodo di stabilità nei prezzi delle abitazioni, ad eccezione degli immobili nuovi o ristrutturati in classi energetiche elevate.
- c) l'attrattiva residenziale della zona è buona;
- d) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- e) l'unità è conforme sia dal punto di vista urbanistico edilizio che catastale;
- f) la villetta è stata costruita nel 2018: lo stato generale di conservazione appare nel complesso buono;
- h) l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo; L'immobile è in classe energetica A4

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): villette a schiera Pordenone zona Ospedale/Cittadella nuovo tra 2100 e 2250 euro/mq;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare Provincia di Pordenone 2025-2026 • F.I.M.A.A.

8.2 Valutazione corpi:

villetta a schiera con annessa autorimessa e posto auto. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 410.952,19, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 411.428,57.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione (superficie principale)	169,00	€ 1.600,00	€ 270.400,00
giardino	2,50	€ 1.600,00	€ 4.000,00
giardino	3,82	€ 1.600,00	€ 6.112,00
garage 1	22,90	€ 1.600,00	€ 36.640,00
terrazza 1	2,91	€ 1.600,00	€ 4.656,00
terrazza 2	1,87	€ 1.600,00	€ 2.992,00
posto auto scoperto	3,60	€ 1.600,00	€ 5.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo esposizione, stato conservativo, finiture superiori alla media aumento del 11.00%			€ 330.560,00 € 36.361,60
impianti fotovoltaico, impianto a pavimento, Classe energetica A4 aumento del 12.00%			€ 44.030,59
Valore Finale			€ 410.952,19
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 411.428,57
detrazione del 0.00%			€ 0,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 411.428,57
Valore corpo			€ 411.190,38
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 411.190,38
Valore complessivo diritto e quota			€ 411.190,38

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
villetta a schiera con annessa autorimessa e posto auto	Abitazione di tipo civile [A2]	206,60	€ 411.190,38	€ 411.190,38

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%)	€ 61.678,56
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 349.511,82
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e arrotondato	€ 349.500,00

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] usufruttuario e la sua famiglia.

Note: [REDACTED] Usufruttuario.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO Emesso da: TRIBUNALE DI TRIESTE Repertorio 592 del 26/09/2022; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2023 ai nn. 6306/849; Importo ipoteca: € 66.000,00; Importo capitale: € 130.000,00; Note: Immobili: Comune di Porcia (PN), C.F., foglio 3, mapp. 1888 Sub 1, 2, 3. Quota ipotecata: 1/1 n.p.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, UFFICIALE GIUDIZIARIO U.N.E.P. PORDENONE Repertorio 1404 del 19/05/2025 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/06/2025 ai nn. 8745/6627; Immobili: A) Comune di Porcia (PN), C.F., foglio 3, mapp. 1888 Sub 1, 2. Quota pignorata: 1/1 n.p. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO Emesso da: TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 287/2024 del 16/04/2024; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2024 ai nn. 5573/846; Importo ipoteca: € 3.1014,77; Importo capitale: € 10.000,00; Note: Immobili: Comune di Porcia (PN), C.F., foglio 3, mapp. 1888 Sub 1,2 Quota ipotecata: 1/1 n.p., .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO Emesso da: TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 287/2024 del 16/04/2024; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2024 ai nn. 5574/847; Importo ipoteca: € 224.562,72; Importo capitale: € 260.000,00; Note: Immobili: Comune di Porcia (PN), C.F., foglio 3, mapp. 1888 Sub 1,2 Quota ipotecata: 1/1 n.p.

Dati precedenti relativi ai corpi: villetta singola con annessa autorimessa

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene.

Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Note piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

a) servitù passiva relativa al canale del consorzio Cellina Meduna;

b) servitù tecnologiche (servitù di acquedotto, elettrodotta, metanodotta, passaggio, attraversamento cavi telefonici, fognatura) costituite con atto del notaio Maurizio Corsi di

Pordenone in data 7 novembre 1991 rep. 21.664, trascritto a Pordenone il 28 novembre 1991 al n. 10.125 RP;

c) convenzione di lottizzazione stipulata con il comune di Porcia, giusta atto a rogito del notaio Francesco Simoncini rep. n. 1800 in data 5 agosto 1993, registrata a Pordenone l'11 agosto 1993 al n. 2.597/i ed ivi trascritta in data 2 settembre 1993 al n. 7.448 RP;

d) atto di costituzione di fondo patrimoniale giusta atto a rogito del notaio Francesco Simoncini rep. n. 18484 in data 12 aprile 2005, trascritto a Pordenone in data 19 aprile 2005 ai nn. 4212 RP e 6533 RG.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non è stato possibile acquisire la certificazione in quanto per i climatizzatori a split, il termo camino non sono stati prodotti i libretti d'impianto.

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario [REDACTED] dal 21/10/2004 al 30/11/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Simoncini Sacile, in data 21/10/2004, ai nn. 17782/10058; trascritto a Pordenone, in data 15/11/2004, ai nn. 18503/12257.

Note: Si segnala:

a) servitù passiva relativa al canale del consorzio Cellina Meduna;

b) servitù tecnologiche (servitù di acquedotto, elettrodotto, metanodotto, passaggio, attraversamento cavi telefonici, fognatura) costituite con atto del notaio Maurizio Corsi di Pordenone in data 7 novembre 1991 rep. 21.664, trascritto a Pordenone il 28 novembre 1991 al n. 10.125 RP;

c) convenzione di lottizzazione stipulata con il comune di Porcia, giusta atto a rogito del notaio Francesco Simoncini rep. n. 1800 in data 5 agosto 1993, registrata a Pordenone l'11 agosto 1993 al n. 2.597/i ed ivi trascritta in data 2 settembre 1993 al n. 7.448 RP;

d) atto di costituzione di fondo patrimoniale giusta atto a rogito del notaio Francesco Simoncini rep. n. 18484 in data 12 aprile 2005, trascritto a Pordenone in data 19 aprile 2005 ai nn. 4212 RP e 6533 RG.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] ad oggi (attuale nudo proprietario) . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone , in data 30/11/2009, ai nn. 36204/25808; trascritto a Pordenone, in data 11/12/2009, ai nn. 18187/11822.

Note dall'atto di donazione: Omissis Il signor [REDACTED] pieno proprietario, con il consenso della moglie [REDACTED]

[REDACTED] che accetta, dona [REDACTED], che accetta, con dispensa dagli obblighi di fare inventario, la nuda proprietà dell'abitazione con autorimessa pertinenziale sita in Comune di Porcia Omissis

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 95/509/1 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/07/1996 al n. di prot. 9586/96
 Abitabilità/agibilità in data 13/08/1999 al n. di prot. 10024

Numero pratica: 95/509/2

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 86/96 PER COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/06/1997 al n. di prot. 8199/97

Abitabilità/agibilità in data 13/08/1999 al n. di prot. 10024

Numero pratica: 95/509/4

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA 86/96 PER COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Oggetto: variante

Rilascio in data 20/11/1997 al n. di prot. 23036/97

Abitabilità/agibilità in data 13/08/1999 al n. di prot. 10024

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. realizzazione di un portoncino esterno volto alla chiusura di un lato dello spazio coperto di collegamento tra l'abitazione principale e il corpo garage-lavanderia;
2. costruzione di una casetta in legno per il deposito degli attrezzi in assenza di titolo abilitativo.

Opere eseguite in assenza di titolo edilizio. Regularizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione e la rimozione delle opere (attività edilizia libera).

Descrizione delle opere da sanare: portoncino esterno e casetta in legno. oneri calcolati nella sezione urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C .n. 65 del 27/10/2008e, con la pubblicazione della stessa sul BUR n. 48 del 26/11/2008 è stato dato l'avviso che, con il decreto del Presidente della Regione, n. 0309/Pres. del 11/11/2008
Zona omogenea:	Zone B.1 - Zona di completamento intensivo
Norme tecniche di attuazione:	L'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. avviene con intervento edilizio diretto, salvo

	<p>che per le zone B3, soggette a piano attuativo comunale. L'accessibilità ai lotti dovrà essere garantita dalle strade pubbliche nel rispetto delle modalità prescritte nel successivo art. 65. delle presenti norme di attuazione. Gli usi consentiti, meglio specificati all'art. 25. sono: 1. residenziale (nel caso sia prescritta la redazione di un P.R.P.C. la destinazione residenziale dovrà essere almeno pari al 50% della superficie utile); 2. artigianale di servizio alla residenza; 3. alberghiero e ricettivo complementare; 4. direzionale; 5. commerciale al minuto; 6. artigianale non molesto o insalubre. INDICI E PARAMETRI GENERALI: 1. Altezza massima del fabbricato m 7,50 2. Distanza dalla strada Secondo quanto stabilito dall'art. 5. 3. Distanza dai confini m 5,00 4. Distanza tra edifici (escluse pertinenze di altezza inferiore o uguale a m. 3,00) non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10 fra pareti finestrate. INDICI SPECIFICI: 1. Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,00 ovvero pari all'indice esistente Per gli interventi che riguardano edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme è ammessa: - la distanza tra edifici situati in lotti distinti non inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 10 fra pareti finestrate.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione di lottizzazione stipulata con il comune di Porcia
Estremi delle convenzioni:	atto a rogito del notaio Francesco Simoncini rep. n. 1800 in data 5 agosto 1993, registrata a NOTAIO ANDREA FALCINELLI 31100 Treviso - Via Cornarotta, 5 – tel. 0422.1628653 / 04221628690 e-mail: notai
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	vedi NTC

Altezza massima ammessa:	7,50 m
Volume massimo ammesso:	vedi NTC
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. realizzazione di un portoncino esterno volto alla chiusura di un lato dello spazio coperto di collegamento tra l'abitazione principale e il corpo garage-lavanderia;
2. costruzione di una casetta in legno per il deposito degli attrezzi in assenza di titolo abilitativo.

Opere eseguite in assenza di titolo edilizio. Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi attraverso la demolizione e la rimozione delle opere (attività edilizia libera).

Descrizione delle opere da sanare: portoncino esterno e casetta in legno

spese di demolizione e di ripristino dei luoghi (a corpo): € 3.500,00

spese tecniche (a corpo) : € 1.500,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra Non si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7] di cui al punto villetta singola con annessa autorimessa**

L'immobile è ubicato in via Romagna n. 30 nel Comune di Porcia. L'immobile consiste in una villetta indipendente e un corpo distinto ad uso autorimessa, cantina e lavanderia collegati da tra loro da un copertura e con annessa corte esclusiva (cfr. allegato 5 foto da n°. 1 al n°. 16). L'immobile è composto da: due zone soggiorno, un vano cucina, tre camere, più accessori (un ingresso, tre bagni, un disimpegno, un ripostiglio).

Al piano terra sono ubicati:

- a) un ingresso ha una superficie netta di circa 8 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 17 alla 18);
- b) una zona soggiorno, ha una superficie netta di circa 31 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 19 alla 22);
- c) la zona cucina ha una superficie netta di circa 20 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 23 alla 26);
- d) il disimpegno ha una superficie netta di circa 6,3 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 27 alla 28);
- e) la camera 1 ha una superficie netta di circa 12 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 29 alla n. 30);
- f) la camera 2 ha una superficie netta di circa 12 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 31 alla n. 32);
- g) la camera 3 ha una superficie netta di circa 15 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 33 alla n. 35);
- h) l'anti-bagno ed il bagno padronale della camera 3 hanno una superficie netta totale di circa 10,2 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 36 alla 38);
- i) il bagno ha una superficie netta di circa 6 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 39 alla 40);

Al piano soppalco (accessibile tramite una scala interna cfr. allegato 5 foto n°. 41, 42) sono ubicati:

- a) il soggiorno ha una superficie netta di circa 23,5 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 43 alla n. 46);
- b) il ripostiglio ha una superficie netta di circa 5,5 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 47 alla n. 48).
- c) il bagno ha una superficie netta di circa 7 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 49 alla 50);

L'altezza utile degli ambienti è di circa 2.7 m al piano terra mentre al piano soppalco l'altezza media è di circa 3,13 m.

L'immobile risulta arredato.

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato ultimato nel 1997, ha struttura portante in cemento armato, esposizione a nord, sud, est e ovest.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

L'immobile è dotato in un corpo separato di una autorimessa per due auto, di una lavanderia, e al piano interrato di una cantina.

La lavanderia, con una superficie netta di circa 17,5 mq e un'altezza interna di 2,7 m, ospita la centrale termica e i componenti (inverter, batterie e quadri elettrici) dell'impianto fotovoltaico (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 53 alla 54).

La cantina ospita l'impianto di aspirapolvere centralizzato ha una superficie netta di circa 18 mq ed un'altezza interna di circa 2.5 m (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 55 alla 56).

L'autorimessa si presenta chiusa da quattro pareti di cui una è dotata di due basculanti, ha una superficie netta di circa 36 mq ed un'altezza interna di circa 2.7 m (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 57 alla 58).

Dalla visione dei luoghi si riporta le caratteristiche costruttive dell'autorimessa:

- 1) Pavimentazione in ceramica;
- 2) pareti tinteggiate con idropittura;

Il corpo è in buono stato di manutenzione. Fa parte dell'immobile una corte esterna avente superficie di circa 870 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.206,00**

E' posto al piano: al piano terra il garage e lavanderia, terra e soppalco la civile abitazione, la cantina al piano interrato.

L'edificio è stato costruito nel: 1997

ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2.70 al piano terra, 2.50 m la cantina, altezza media 3.13 al piano soppalco.

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: la villetta è in buono di conservazione.

Dalla relazione dell'ing. Da Re Ferdinando del 11-04-1997 si evincono i materiali e le finitura impiegate:

" 1) Strutture portanti - tamponamenti

Il piano scantinato e le strutture portanti sono stati realizzati in c.a. e atte a resistere ad un sisma di II categoria (s = 9).- I tamponamenti sono in laterizio con interposto materiale coibente conforme alle prescrizioni della L. n. 373/76.-

Tutte le strutture perimetrali in c.a. sono isolate su entrambe i lati al fine di una totale eliminazione dei ponti termici e comunque nel pieno rispetto del progetto redatto ai sensi della L. 373/76 e successive modifiche.

2) Strutture orizzontali

I solai sono del tipo in latero-cemento di adeguata altezza ed armatura, dimensionati per un sovraccarico adeguato alle esigenze statiche e progettuali e comunque pari ai sovraccarichi previsti dalle vigenti norme.

I pavimenti sono isolati acusticamente mediante la stesura di caldana alleggerita del tipo "Isocal" dello spessore di circa 7 cm..-

3) Scale

Le strutture portanti, rampe e pianerottoli, sono in c.a. dimensionate per sopportare i carichi previsti

dalle vigenti normative.-

4) Copertura

E' stata realizzata una copertura a mezzo padiglione per le zone servizi e la zona notte e a falda unica per la zona giorno.- La struttura del padiglione è costituita da pareti in laterizio poggianti sull'ultimo solaio con cappa armata e rete elettrosaldata.-

Quelle a falde è in legno.-

Il manto di copertura è tegole laterizie, le grondaie e Pluviali in rame.".

Descrizione Finiture e Impianti

L'impianto elettrico e l'impianto termo-idrico-sanitario sono dotati di dichiarazione di conformità.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con sistema a pannelli radianti a pavimento.

Le pareti esterne e interne sono rifinite a stucco veneziano, mentre i davanzali sono in marmo. Per quanto riguarda le pavimentazioni, il piano terra è rivestito in listoni di parquet e le scale sono rivestite in legno. Al piano soppalco la pavimentazione è anch'essa in listoni di parquet, fatta eccezione per i bagni che presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica. Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è da ritenersi buono.

Dotazione Tecnica e Documentazione

L'immobile è attualmente privo di certificazione APE. L'unità è dotata di una caldaia a gas tradizionale (camera stagna, tiraggio forzato) con accumulo, marca Hermann modello AcquaPlus 32 SE, della potenza termica nominale utile di 32,20 kW. Sono inoltre presenti un impianto fotovoltaico e un impianto solare termico; tuttavia, di tali impianti non è stata fornita la documentazione tecnica né è stato possibile recuperare atti attinenti tramite l'accesso ai fascicoli comunali.

La climatizzazione è garantita da tre condizionatori inverter a pompa di calore marca Lyra F9OU-12DC, con potenza termica nominale di 3,5 kW in raffrescamento e 3,8 kW in riscaldamento.

L'immobile è inoltre dotato di un termo-camino marca Palazzetti.

In merito alla documentazione, la proprietà ha fornito unicamente le fatture di acquisto delle pompe di calore, il libretto d'impianto e il rapporto di controllo della sola caldaia. Si specifica che tale libretto risulta non aggiornato e il rapporto è datato (anno 2021). Anche a seguito di accesso agli atti presso il Comune, non è stata rinvenuta ulteriore documentazione relativa agli impianti di condizionamento e al termo-camino sopra citati.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola o doppia a battente ; materiale: legno ; protezione: scuretti condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente ; materiale: Legno bugnato ; condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: certificato di conformità
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: con certificato di conformità

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
condizioni: **buone**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **radiante a pavimento**
condizioni: **buone** conformità: **dichiarazione di conformità**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ottenuta come somma delle: Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Superfici ponderale ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini. Quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). I coefficienti di omogenizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria. I coefficienti di omogenizzazione sono stati scelti dal perito in base all'esperienza personale e tenendo in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione (superficie principale)	sup reale lorda	1,00	204,00	€ 1.200,00
giardino	sup reale netta	0,10	2,50	€ 1.200,00
giardino	sup reale netta	0,02	17,08	€ 1.200,00
garage 1	sup reale lorda	0,50	20,50	€ 1.200,00
Lavanderia e disimpegno	sup reale lorda	0,20	6,80	€ 1.200,00
cantina	sup reale lorda	0,20	4,80	€ 1.200,00

passaggio coperto tra corpo abitazione e Garage	sup reale lorda	0,20	4,80	€ 1.200,00

260,48

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2025

Zona: Pocia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il Perito estimatore ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Lo scrivente ha tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) l'immobile ha destinazione di civile abitazione;
- b) l'attuale momento di mercato è caratterizzata da un periodo di stabilità nei prezzi delle abitazioni, ad eccezione degli immobili nuovi o ristrutturati in classi energetiche elevate;
- c) l'attrattiva residenziale della zona è buona;
- d) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- e) l'unità non è conforme sia dal punto di vista urbanistico edilizio che catastale;
- f) la villetta è stata costruita nel 1997;
- g) lo stato generale di conservazione appare nel complesso buono;
- h) l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo;
- i) la valutazione non tiene conto dei tre condizionatori (cfr. Allegato 11 fattura di acquisto).

Elenco fonti:

Catasto di Porcia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Porcia;

Uffici del registro di Porcia;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone, Porcia;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): villetta Porcia: nuovo tra 2000 e 2300 euro/mq;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare Provincia di Pordenone 2025-2026 • F.I.M.A.A.

16. Valutazione corpi:**villetta singola con annessa autorimessa. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 431.354,88, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) € 430.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione (superficie principale)	204,00	€ 1.200,00	€ 244.800,00
giardino	2,50	€ 1.200,00	€ 3.000,00
giardino	17,08	€ 1.200,00	€ 20.496,00
garage 1	20,50	€ 1.200,00	€ 24.600,00
Lavanderia e disimpegno	6,80	€ 1.200,00	€ 8.160,00
cantina	4,80	€ 1.200,00	€ 5.760,00
passaggio coperto tra corpo abitazione e Garage	4,80	€ 1.200,00	€ 5.760,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 312.576,00
esposizione, stato conservativo, finiture aumento del 20.00%			€ 62.515,20
impianti fotovoltaico, solare termico, impianto a pavimento , termo-camino aumento del 15.00%			€ 56.263,68
Valore Finale			€ 431.354,88
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 430.000,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore Finale			€ 430.000,00
Valore corpo			€ 430.677,44
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 430.677,44
Valore complessivo diritto e quota			€ 215.338,72

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
villetta singola con annessa autorimessa	Abitazione in villini [A7]	260,48	€ 430.677,44	€ 215.338,72

16. 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%)	€ 64.601,62
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica :	€ 5.000,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni:	€ 361.075,82
Valore della nuda proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 180.537,91
Valore della nuda proprietà dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e arrotondato	€ 180.500,00

Note finali dell'esperto:

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone Sezione Esecuzioni Immobiliari unitamente ai seguenti atti allegati.

Allegati

- 1) Documentazione estratta presso l'ufficio del territorio:
 - a) una planimetrie catastale (villetta lotto 1);
 - b) una planimetria catastale (garage lotto 1);
 - c) una planimetria catastale (posto auto lotto 1);
 - d) una planimetrie catastale (villetta lotto 2);
 - e) una planimetria catastale (garage lotto 2);
 - f) una visura storica al catasto fabbricati (villetta lotto 1);
 - g) una visura storica al catasto fabbricati (garage lotto 1);
 - h) una visura storica al catasto fabbricati (posto auto lotto 1);
 - i) una visura storica al catasto fabbricati (villetta lotto 2);
 - j) una visura storica al catasto fabbricati (garage lotto 2);
 - k) una porzione del foglio di mappa (lotto 1);
 - l) una porzione del foglio di mappa(lotto 2);
 - m) un elenco immobili (lotto 1);
 - n) un elaborato planimetrico (lotto 1);
 - o) visura storica terreno (lotto 2);
- 2) documenti inviati a vari enti:
 - a) una richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie Comune di Pordenone;
 - b) una richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie Comune di Porcia;
 - c) una richiesta all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Pordenone;
 - d) una richiesta di contratti di locazione o comodato presso l'agenzia delle Entrate;
 - e) una richiesta di copia dell'atto di compravendita;
- 3) due verbali di sopralluogo;
- 4) Corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica:
 - a) lotto 1 (56 foto);
 - b) lotto 2 (66 foto);

- 6) documentazione urbanistico - edilizia:
- a) permesso di costruire pratica n°. 29_2015 (lotto1);
 - c) permesso di costruire pratica n°. 26_2016 (lotto1);
 - d) edilizia libera pratica n°. 53_2018 (lotto1);
 - e) dichiarazione di conformità (lotto 1);
 - f) dichiarazione di conformità (lotto 1);
 - g) dichiarazione di conformità (lotto 1);
 - h) Etichetta APE (lotto 1)
 - i) concessione edilizia pratica n°. 95_509/1 (lotto 2);
 - j) concessione edilizia pratica n°. 95_509/2 (lotto 2);
 - k) concessione edilizia pratica n°. 95_509/4 (lotto 2);
 - l) documentazione abitabilità (lotto 2);
 - m) dichiarazioni di conformità (lotto 2);
- 7) una copia semplice dell'atto di provenienza:
- a) (lotto 1);
 - b) (lotto 2);
- 8) documenti rilasciati da vari enti:
- a) una risposta dell'Ufficio di Stato Civile di Pordenone.
 - b) una risposte dell'Agenzia delle Entrate;
- 9) talloncino Ape (lotto 1)
- 10) ispezioni ipocatastali:
- a) otto ispezioni (lotto 1);
 - b) due ispezioni (lotto 2);
- 11) documenti prodotti per il lotto 2:
- a) un libretto d'impianto;
 - b) una fattura acquisto ed installazione condizionatori;
 - c) un Rapporto di controllo efficienza energetica.

Data generazione:
25-01-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita

