Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **133/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2026

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 01 - Abitazione di tipo civile con terreni di servizio

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch
Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F
Studio in: Via Dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)
Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Calle Dus, 10 - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile con terreni di servizi.

Corpo: Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.

Categoria:

Dati Catastali:

1) [redacted] proprietà per 1/2. [redacted] proprietà per 1/2, foglio 22, particella 189, subalterno --, indirizzo Calle Dus, 10, comune Prata di Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 261 mq, rendita € 619,75.

2) [redacted] proprietà per 1/2. [redacted] proprietà per 1/2, sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 22, particella 189, subalterno --, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2.435 mq.

3) [redacted] proprietà per 1/2. [redacted] proprietà per 1/2, sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 22, particella 1061, subalterno --, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 2.155 mq, reddito dominicale: € 26,71, reddito agrario: € 16,69.

4) [redacted] proprietà per 1/2. [redacted] proprietà per 1/2. , sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 22, particella 1062, subalterno --, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 2.680 mq, reddito dominicale: € 33,22, reddito agrario: € 20,66.

2. Possesso

Bene: Calle Dus, 10 - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile con terreni di servizi.

Corpo: Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.

Possesso: Libero

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Calle Dus, 10 - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.
Corpo: Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: No.

4. Creditori Iscritti

Bene: Calle Dus, 10 - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.

Creditori: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Calle Dus, 10 - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.

Corpo: Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.

Comproprietari: [redacted] proprietà per 1/2. [redacted] proprietà per 1/2.

6. Misure Penali

Beni: Calle Dus, 10 - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.
Corpo: Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.
Misure Penali: Non specificato

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Calle Dus, 10 - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile con terreni di servizi.
Corpo: Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Calle Dus, 10 - Ghirano - Prata Di Pordenone (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.
Prezzo da libero: € 179.000,00
Prezzo da occupato:

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

Immobili in **Prata Di Pordenone (PN)**
Frazione **Ghirano**
Calle Dus, 10

Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile con terreni di servizi.

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: Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.

Immobili situati a Prata Di Pordenone (PN) CAP: 33080 frazione: Ghirano, Calle Dus, 10
Note: Il compendio degli immobili pignorati è composto da un'abitazione di tipo civile e due terreni a verde privato di servizio.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile[redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile[redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]
Note: Proprietà dal 16/10/2017. Atto di compravendita del 16/10/2017 Pubblico ufficiale VOLPE CLAUDIO Sede FONTANAFREDDA (PN), repertorio n. 19246.

1) **Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2, foglio 22, particella 189, subalterno --, indirizzo Calle Dus, 10, comune Prata di Pordenone, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie 261 mq, rendita € 619,75
Derivante da: Atto del 16/10/2017 Pubblico ufficiale VOLPE CLAUDIO Sede FONTA-

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

NAFREDDA (PN) Repertorio n. 19246 - COMPRAVENDITA.

Confini: L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Prata di Pordenone al Foglio 22, mappale 189, confina catastalmente: a nord con la viabilità comunale; ad est con la viabilità e con il mappale 142 e argine Fiume Meduna; a sud con i mappali 1061, 1062; ad ovest con il mappale 702 nonché con la viabilità comunale. I confini sono individuati sulla base dell'estratto di mappa catastale.

2) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2, sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 22, particella 189, subalterno --, qualità Ente Urbano, superficie catastale 2.435 mq.

Derivante da: Atto del 16/10/2017 Pubblico ufficiale VOLPE CLAUDIO Sede FONTANAFREDDA (PN) Repertorio n. 19246 - COMPRAVENDITA.

Confini: L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Prata di Pordenone al Foglio 22, mappale 189, confina catastalmente: a nord con la viabilità comunale; ad est con la viabilità, con il mappale 142 e argine fiume Meduna; a sud con i mappali 1061, 1062; ad ovest con il mappale 702 nonché con la viabilità comunale. I confini sono individuati sulla base dell'estratto di mappa catastale.

3) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2, sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 22, particella 1061, subalterno --, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 2.155 mq, reddito dominicale: € 26,71, reddito agrario: € 16,69

Derivante da: Atto del 16/10/2017 Pubblico ufficiale VOLPE CLAUDIO Sede FONTANAFREDDA (PN) Repertorio n. 19246 - COMPRAVENDITA.

Confini: L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Prata di Pordenone al Foglio 22, mappale 1061, confina catastalmente: a nord con i mappale 189; ad est con il mappale 1062; a sud con il mappale 187; ad ovest con il mappale 702. I confini sono individuati sulla base dell'estratto di mappa catastale.

4) Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] proprietà per 1/2, sezione censuaria Prata di Pordenone, foglio 22, particella 1062, subalterno --, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 2.680 mq, reddito dominicale: €

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

33,22, reddito agrario: € 20,66

Derivante da: Atto del 16/10/2017 Pubblico ufficiale VOLPE CLAUDIO Sede FONTANAFREDDA (PN) Repertorio n. 19246 - COMPRAVENDITA.

Confini: L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Prata di Pordenone al Foglio 22, mappale 1062, confina catastalmente: a nord con i mappale 189; ad est con il mappale 142; a sud con il mappale 187; ad ovest con il mappale 1061. I confini sono individuati sulla base dell'estratto di mappa catastale.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale. Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo sono emerse difformità nella distribuzione interna del piano terra, consistenti nell'assenza della parete divisoria tra cucina e sala da pranzo rappresentata nella planimetria catastale e nella presenza di una parete divisoria sul lato sinistro del corridoio d'ingresso non rappresentata nella medesima planimetria. Si rende pertanto necessario il preventivo allineamento edilizio e il conseguente aggiornamento catastale, ove dovuto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nel Comune di Prata di Pordenone, in frazione Ghirano, località posta nella parte occidentale del territorio comunale. La zona presenta caratteristiche prevalentemente residenziali, con edificazione costituita principalmente da abitazioni unifamiliari e bifamiliari, intervallate da aree agricole e da limitate attività artigianali e produttive di modesta entità. Il contesto urbanistico risulta consolidato, con traffico veicolare limitato ai residenti e caratterizzato da limitata densità edilizia e prevalenza di edificazione residenziale, con presenza di aree agricole limitrofe, tipica delle aree periferiche dei comuni della pianura pordenonese. L'accessibilità è buona grazie alla presenza della viabilità comunale che collega la frazione con il capoluogo di Prata di Pordenone e con i vicini comuni di Brugnera, Pasiano di Pordenone e Porcia. Il centro comunale, dove sono ubicati i principali servizi pubblici e commerciali (municipio, scuole, farmacia, istituti bancari, esercizi commerciali e servizi sanitari), è raggiungibile in pochi minuti di automobile. La dotazione di servizi nella frazione è limitata ai servizi di prossimità, mentre le principali funzioni amministrative, scolastiche e commerciali sono concentrate nel capoluogo comunale. La localizzazione dell'immobile può essere considerata ordinaria, caratterizzata da una buona appetibilità per nuclei familiari che ricercano abitazioni indipendenti inserite in un contesto tranquillo e poco urbanizzato.

Caratteristiche zona: periferica normale

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: Fiume Meduna.
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note: Su richiesta inoltrata dal CTU sulla presenza dei atti relativi agli immobili oggetto della procedura, si segnala la risposta di Agenzia Entrate Pordenone prot. n° 67934 del 15.05.2026 la quale dichiara che per gli immobili richiesti non sussistono atti privati e contratti di locazione vigenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

1. Iscrizione ipotecaria volontaria

- Tipo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- Titolo: atto del Notaio Claudio Volpe del 16 ottobre 2017, rep. 19247/12205
- Iscrizione: presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
- Data iscrizione: 15 novembre 2017
- Numero registro generale: 15008
- Numero registro particolare: 2782
- Creditore: [redacted]
- Debitori:

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

- [redacted] (1/2 piena proprietà)
- [redacted] (1/2 piena proprietà)

- Importo:
  - Capitale: € 134.000,00
  - Somma complessiva garantita: € 241.200,00 (oltre interessi e spese)
- Durata: 25 anni
- Immobili colpiti:
  - NCEU Foglio 22, Particella 189
  - NCT Foglio 22, Particella 1061
  - NCT Foglio 22, Particella 1062
  - NCT Foglio 22, Particella 189

---

2. Trascrizione di pignoramento immobiliare

- Tipo: Verbale di pignoramento immobiliare
- Titolo: atto dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone del 5 ottobre 2025, rep. 2577/2025
- Trascrizione: presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone
- Data trascrizione: 13 ottobre 2025
- Numero registro generale: 15552
- Numero registro particolare: 11571
- Creditore procedente: [redacted]
- Debitori esecutati:
  - [redacted] (1/2 piena proprietà)
  - [redacted] (1/2 piena proprietà)

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

- Immobili colpiti:
    - NCEU Foglio 22, Particella 189
    - NCT Foglio 22, Particella 1061
    - NCT Foglio 22, Particella 1062
    - NCT Foglio 22, Particella 189

Conclusioni: dalle risultanze dei documenti agli atti emergono due formalità pregiudizievoli:

1. **Iscrizione ipotecaria volontaria (2017)** a favore dell[redacted]
2. **Trascrizione di pignoramento immobiliare (2025)** promossa dalla stessa banca.

Dalla documentazione ipotecaria esaminata non risultano ulteriori trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli quali sequestri, domande giudiziali o altre formalità della specie, alla data del 13.10.2025.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non pertinente.
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: B EP gl, nren 67,20 kwh/mq anno.
Note Indice di prestazione energetica: APE n° 9303400011426 del 25.05.2026
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Area parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 142 lett. C.
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Continuità delle trascrizioni nel ventennio

Dalle visure dei Registri Immobiliari della Conservatoria di Pordenone risulta assicurata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

L'immobile pignorato risulta attualmente intestato a [redacted] e [redacted], ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio Volpe del 16.10.2017, rep. n. 19246/12204, trascritto presso la Conservatoria di Pordenone il 15.11.2017 ai nn. 15007/10248, da [redacted], ciascuno per la quota di 1/4 di piena proprietà.

I predetti venditori avevano acquistato i beni per successione:

- successione di [redacted], deceduta il 07.01.2016, dichiarazione di successione presentata il 19.04.2016, trascritta l'08.08.2016 ai nn. 11193/7595, con successiva accettazione tacita di eredità trascritta il 15.11.2017 ai nn. 15006/10247;
- successione di [redacted] deceduto il 14.08.2007, dichiarazione di successione presentata l'11.01.2008 e trascritta il 01.04.2008 ai nn. 5325/3690, con accettazione tacita di eredità trascritta il 15.11.2017 ai nn. 15005/10246.

Ai coniugi [redacted] i beni erano pervenuti per atto di compravendita a rogito del Notaio Pierluigi Romagnoli del 07.05.1963, rep. n. 8741, nonché, per alcune porzioni originarie, per atto di permuta del Notaio Romagnoli del 16.05.1985, rep. n. 37648, trascritto il 30.05.1985 ai nn. 4850/4019.

Il pignoramento immobiliare è stato trascritto presso la Conservatoria di Pordenone il 13.10.2025 ai nn. 15552/11571, a carico degli attuali proprietari.

Pertanto risulta garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 58
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione di un fabbricato urbano

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 17/10/1963 al n. di prot. 5851
Rilascio in data 28/10/1963 al n. di prot. 5851
NOTE: Il certificato di agibilità non risulta rilasciato.

Numero pratica: 03/123/DIA
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
Per lavori: interventi di manutenzione straordinaria
Oggetto: modifiche distributive interne e ricavo di servizio igienico / lavanderia al piano terra
Presentazione in data 30/06/2003 al n. di prot. 14131
Rilascio in data 18/07/2003 al n. di prot. 15868

7.1 *Conformità edilizia:*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e la documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Prata di Pordenone sono state riscontrate alcune difformità nella distribuzione interna del piano terra, consistenti nell'assenza della parete divisoria tra cucina e sala da pranzo e nella presenza di una parete divisoria sul lato sinistro del corridoio d'ingresso non rappresentata negli elaborati assentiti.
Le predette difformità, sulla base delle informazioni disponibili e ferma restando la competenza dell'Amministrazione comunale, sono state considerate suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di idonea pratica edilizia, stimando prudenzialmente i relativi oneri tecnici e amministrativi in € 1.200,00.
È stata inoltre rilevata nello scoperto pertinenziale la presenza di n. 2 tettoie / manufatti in lamiera, ciascuna delle dimensioni indicative di m 2,50 × 5,14 e altezza m 2,30, non risultanti dalla documentazione edilizia esaminata e ricadenti nell'area interessata dal vincolo paesaggistico. Ai fini della presente valutazione si prevede pertanto la loro rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi, con un costo prudenzialmente stimato in € 1.800,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia dello stato attuale dell'immobile.

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

7.2 *Conformità urbanistica*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n° 53 del 27.11.2024
Zona omogenea:	B2-DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA; VS Verde privato di servizio.
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 5, 13 NTA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non specificato

Situazione urbanistica: il compendio ricade, secondo lo strumento urbanistico comunale indicato negli atti, nelle zone omogenee B2-DI – Completamento estensiva e VS – Verde privato di servizio, disciplinate dalle relative NTA. Parte dell'area risulta inoltre interessata dal vincolo paesaggistico indicato nella documentazione acquisita.
Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Prata di Pordenone, prot. n. 3760 del 10.03.2026, non risultano provvedimenti sanzionatori riferiti all'immobile. Tale circostanza viene riportata quale risultanza documentale e non costituisce, di per sé, attestazione della conformità edilizio-urbanistica dello stato dei luoghi, per la quale si rinvia alle difformità evidenziate al precedente punto 7.1.

Descrizione degli immobili **Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.**

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare, edificato negli anni Sessanta, ubicato nel Comune di Prata di Pordenone, località Ghirano, in via Calle Dus n. 10, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 22, mappale 189, categoria A/3. Il fabbricato insiste su un'area pertinenziale di proprietà esclusiva ed è corredato da scoperto destinato a cortile e giardino.
L'edificio è stato realizzato in forza del Nulla Osta n. 58 del 28 ottobre 1963, rilasciato dal Comune

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

di Prata di Pordenone a favore del sig. [redacted] per la costruzione di una casa civile di abitazione. Dal progetto originario emerge una costruzione sviluppata su due piani fuori terra oltre al sottotetto, con pianta pressoché rettangolare e struttura tradizionale in muratura.
La struttura portante è costituita da muratura mista in mattoni e laterizi forati, con solai in latero-cemento, copertura a falde con struttura lignea e manto in tegole di laterizio. Le lattonerie sono in lamiera zincata, mentre le finiture originarie comprendevano pavimenti in graniglia levigata e serramenti tradizionali.
La distribuzione interna originaria prevedeva:
- piano terra destinato ai locali di servizio e zona giorno (ingresso, cucina, pranzo e ulteriori locali accessori);
- piano primo destinato alla zona notte, composta da camere da letto e bagno;
- sottotetto adibito a soffitta, non abitabile. La scala interna collega tutti i livelli dell'edificio.

Successivamente alla costruzione, l'immobile è stato interessato da un intervento di manutenzione straordinaria autorizzato mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata il 30 giugno 2003, avente ad oggetto il ricavo di un bagno al piano terra per rendere l'abitazione maggiormente fruibile da parte del proprietario, affetto da difficoltà motorie. L'intervento ha comportato la trasformazione di parte del deposito in bagno e lavanderia, la modifica di alcune tramezzature interne, l'apertura e lo spostamento di porte interne e la realizzazione degli impianti necessari, senza aumento di volume, di superficie coperta o modifica della destinazione d'uso dell'edificio. L'intervento è stato configurato come manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 68 della L.R. 52/1991.
Il lotto destinato alla vendita è composto inoltre da due terreni (mappali 1061, 1062) aventi una superficie pari rispettivamente a 2.155 mq e 2.680 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: [redacted]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile[redacted] - Regime Patrimoniale: [redacted]

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2003
Stato di manutenzione generale: sufficiente. Al momento del sopralluogo il fabbricato presentava condizioni manutentive complessivamente sufficienti in rapporto all'epoca di costruzione. Le consi-

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

derazioni formulate hanno carattere esclusivamente estimativo e derivano dall'esame visivo dell'immobile, non essendo state eseguite specifiche verifiche diagnostiche sulle strutture né prove funzionali o di conformità degli impianti.

Situazione impiantistica

Dall'esame della documentazione edilizia reperita presso il Comune di Prata di Pordenone risulta che il fabbricato residenziale è dotato degli ordinari impianti tecnologici a servizio dell'abitazione. Il progetto originario del 1963 prevedeva la presenza degli impianti elettrico e idrico sia al piano terra sia al piano primo; nella documentazione dell'epoca non risulta invece indicata la presenza di un impianto del gas. L'approvvigionamento di acqua potabile era originariamente previsto mediante pozzo a falda freatica. Per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue, il progetto originario prevedeva lo scarico delle acque chiare e luride mediante pozzi di decantazione del tipo S.I.D.O. e successivo smaltimento mediante pozzo perdente.

La situazione relativa agli scarichi è stata successivamente modificata in occasione dell'intervento assentito mediante D.I.A. del 30.06.2003, riguardante il ricavo di un nuovo servizio igienico al piano terra e di un locale lavanderia. La relazione tecnica allegata alla pratica prevedeva, per i nuovi scarichi, un condensagrassi per le acque saponate e una vasca Imhoff per le acque nere, con successiva immissione nella rete esistente e quindi nella condotta fognaria presente lungo via Calle Dus.

Durante il sopralluogo del 17.05.2026 si rileva la presenza di una caldaia a gasolio non funzionante e di bombole di gas per uso domestico; si rileva la presenza di condizionatore al piano primo. Non risultano inoltre agli atti esaminati dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti ai sensi della normativa vigente.

Alla luce di quanto rilevato, lo stato e la vetustà degli impianti costituiscono elemento di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario dell'immobile. In assenza delle relative dichiarazioni di conformità e di verifiche specialistiche, il perito non esprime giudizio circa la rispondenza degli impianti alla normativa tecnica vigente.

Si rileva la presenza all'esterno dell'abitazione di due manufatti/tettoie in lamiera delle dimensioni di circa 2,50 m × 5,14 m e altezza m 2,30, non risultanti dalla documentazione edilizia esaminata e ricadenti nell'area interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004. Ai fini della presente valutazione ne è stata prevista la rimozione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il “metro quadrato” di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

17/05/2026 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e dei subalterni sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico coefficiente correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio)

Descrizione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Abitazione di tipo civile PT FG 22 mappale 189	Superficie reale lorda, mq	133,00	1,00	133,00	€ 600,00
Abitazione di tipo civile P1 FG 22 mappale 189	Superficie reale lorda, mq	133,00	1,00	133,00	€ 600,00
Abitazione di tipo civile - soffitta P2 FG 22 mappale 189	Superficie reale lorda, mq	77,00	0,15	11,55	€ 600,00
Abitazione di tipo civile - ripostiglio PT FG 22 mappale 189	Superficie reale lorda, mq	13,00	0,15	1,95	€ 600,00
Abitazione di tipo civile - terrazza P1 FG 22 mappale 189	Superficie reale lorda, mq	10,53	0,15	1,58	€ 600,00
Terreno di pertinenza FG 22 mappale 189	Superficie reale lorda, mq	133,00	0,10	13,30	€ 600,00
Terreno scoperto di pertinenza FG 22 mappale 189	Superficie reale lorda, mq	2.302,00	0,02	46,04	€ 600,00
	Foglio 22 mappale 189 fabbricato residenziale e pertinenze, superficie commerciale totale = 340,42 mq » 340 mq				

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

Descrizione	Parametro	Superficie catastale, mq	Coefficiente	Superficie catastale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Terreno di servizio FG 22 mappale 1061	Superficie reale lorda, mq	2.155,00	1,00	2.155,00	€ 2,00
Terreno di servizio FG 22 mappale 1062	Superficie reale lorda, mq	2.680,00	1,00	2.680,00	€ 2,00
	Foglio 22 mappali 1061, 1062 terreni di servizio, superficie catastale totale = 2.155 mq + 2.680 mq = 4.835 mq				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Prata di Pordenone;

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):

1) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.
   Comune Prata di Pordenone Zona R1 extraurbana, zona agricola con frazioni minori. Semestre 02/2025;. Destinazione residenziale Tipologia Ville e Villini - Quotazione da 800 a 1.050 € per mq. Stato conservativo normale. Tipologia prevalente della zona: ville e villini.
2) Borsino F.I.M.A.A. Confcommercio Pordenone edizione 2025 / 2026 zona Prata di Pordenone periferia. Quotazione da € 2.000 a € 2.200 per mq (nuovo); quotazione da € 750 a € 1.500 per mq (usato).
   .

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.

Stima sintetico comparativa dell'intero corpo: € 213.922,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne.

Alla luce delle fonti di mercato sopra richiamate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e delle risultanze del sopralluogo, il valore unitario è stato determinato con criterio prudenziale. In particolare, sono stati considerati l'epoca di costruzione del fabbricato, lo stato manutentivo complessivamente sufficiente, la vetustà delle finiture e degli impianti, la presenza di un impianto termico non funzionante, l'assenza agli atti delle dichiarazioni di conformità degli impianti, le caratteristiche distributive e dimensionali dell'edificio e la localizzazione periferica rispetto al capoluogo comunale.

In considerazione di tali elementi, si ritiene congruo adottare per la componente residenziale e le relative superfici pertinenziali ragguagliate un valore unitario di **600,00 € / mq di superficie commerciale**. Tale valore, inferiore agli intervalli delle quotazioni di riferimento riportate, tiene conto delle specifiche condizioni del bene e dei presumibili interventi di manutenzione e adeguamento che un ordinario acquirente dovrebbe considerare nell'acquisto. Per i terreni di servizio identificati ai mappali 1061 e 1062, in considerazione della loro destinazione urbanistica e della funzione accessoria rispetto all'abitazione, viene invece adottato autonomamente un valore unitario pari a **2,00 € /mq**.

Destinazione	*Superficie Commerciale, mq*	*Valore Unitario, € per mq*	*Valore Complessivo, €*
Abitazione di tipo civile PT FG 22 mappale 189	133,00	€ 600,00	€ 79.800,00

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

Abitazione di tipo civile P1 FG 22 mappale 189	133,00	€ 600,00	€ 79.800,00
Abitazione di tipo civile - soffitta P2 FG 22 mappale 189	11,55	€ 600,00	€ 6.930,00
Abitazione di tipo civile - ripostiglio PT FG 22 mappale 189	1,95	€ 600,00	€ 1.170,00
Abitazione di tipo civile - terrazza P1 FG 22 mappale 189	1,58	€ 600,00	€ 948,00
Terreno di pertinenza FG 22 mappale 189	13,30	€ 600,00	€ 7.980,00
Terreno scoperto di pertinenza FG 22 mappale 189	46,04	€ 600,00	€ 27.624,00
Terreno di servizio FG 22 mappale 1061	2.155,00	€ 2,00	€ 4.310,00
Terreno di servizio FG 22 mappale 1062	2.680,00	€ 2,00	€ 5.360,00
Stima sintetico comparativa dell'intero corpo			**€ 213.922,00**
Valore corpo			€ 213.922,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 213.922,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 213.922,00

Riepilogo:

Identificazione	*Immobile*	*Valore intero medio ponderale, €*	*Valore diritto e quota, €*
Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.	Abitazione di tipo civile con terreni di servizio.	€ 213.922,00	€ 213.922,00

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del Giudice dell'Esecuzione € 32.088,30

Oneri tecnici e amministrativi stimati per la regolarizzazione delle difformità interne: € 1.200,00

Oneri stimati per la rimozione e lo sgombero delle n. 2 tettoie / manufatti in lamiera e ripristino dello stato dei luoghi € 1.800,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 178.833,70**

Prezzo base d'asta del lotto, arrotondato: € 179.000,00

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38

8.5 Sintesi del giudizio estimativo

Il compendio oggetto di stima è costituito da un'abitazione unifamiliare edificata negli anni Sessanta, sviluppata su due piani fuori terra oltre soffitta, con scoperto pertinenziale e due terreni di servizio. Il fabbricato presenta uno stato manutentivo complessivamente sufficiente in rapporto all'epoca di costruzione, con impianti e finiture caratterizzati da vetustà e necessità di interventi di manutenzione e adeguamento. Sono state inoltre rilevate limitate difformità distributive interne e la presenza di due manufatti in lamiera per i quali è stata prevista la rimozione.
La superficie commerciale ragguagliata del fabbricato e delle relative pertinenze viene determinata in circa **340,42 mq**, cui si aggiungono i terreni di servizio per complessivi **4.835 mq**. Sulla base delle fonti di mercato esaminate e delle specifiche caratteristiche del compendio, viene determinato un valore di mercato complessivo pari a **€ 213.922,00**. Applicate le decurtazioni previste per la vendita giudiziaria e gli oneri stimati per la regolarizzazione e il ripristino dello stato dei luoghi, il **prezzo base d'asta viene determinato, in cifra arrotondata, in € 179.000,00**.

Pordenone (PN), 21/08/2026

Il perito estimatore
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Firmato Da: BOSCHIAN CUCH MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1dd7c70c0e34db38