

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Nordest Banca s.p.a.**

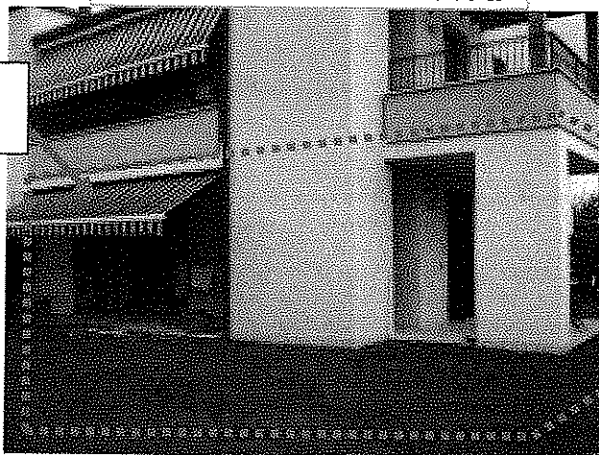
contro: 

N° Gen. Rep. **3/2014**  
data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
11-02-2015

Giudice delle **Dotf. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**  
esecuzioni:

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**  
**Lotto Appartamento,  
cantina e autorimessa**

Unità oggetto  
di stima.



Esperto alla stima: **Geom. Andrea Pasi**  
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N  
Partita IVA: 01456990934  
Studio in: Via A. Benedetti n. 22 - 33170 Pordenone  
Telefono: 349/07 22 686  
Fax: —  
Email: [pandrea2003@libero.it](mailto:pandrea2003@libero.it)  
Pec: [andrea.pasi@geopec.it](mailto:andrea.pasi@geopec.it)

Beni in **Porcia (Pordenone)**  
Località/Frazione  
Via Zuccolo n. 102 int. 2

### **Lotto: Appartamento, cantina e autorimessa**

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: Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4  
part 1126 subb 3-14.  
sito in Porcia (Pordenone), Via Zuccolo n. 102 int. 2**

##### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

##### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Note: Quota di proprietà di 1/2 a ciascun coniuge in regime di comunione legale dei beni

##### Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione: [redacted]

Quota di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni

foglio 4, particella 1126, subalterno 3, indirizzo Via Zuccolo n. 102, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 568,10

Derivante da:- Costituzione del 30.11.2007 n. 2051 .1/2007, protocollo n. PN0300896

- Variazione nel classamento del 28.11.2008 n. 7710 .1/2008, protocollo n. PN0265477

Confini: Appartamento: con spazio comune di manovra sub 17, corridoio comune di accesso sub 15, distacchi condominiali.

Cantina: con cantina sub 7, autorimesse subb 14 e 13, corridoio comune di accesso.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le geometrie rilevate corrispondono alla planimetria catastale. Si segnala unicamente il diverso utilizzo del bagno padronale della camera: l'esecutato ha dichiarato che ha provveduto alla rimozione dei sanitari ed alla posa di una pedana in legno per adibire il locale a guardaroba.

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:** Con riferimento al punto 14) del quesito, si considera la difformità sopra citata non essenziale che non altera rendita e consistenza dell'unità immobiliare. In tal senso si dichiara la regolarità catastale.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria, importanti centri limitrofi: Centro di Porcia.

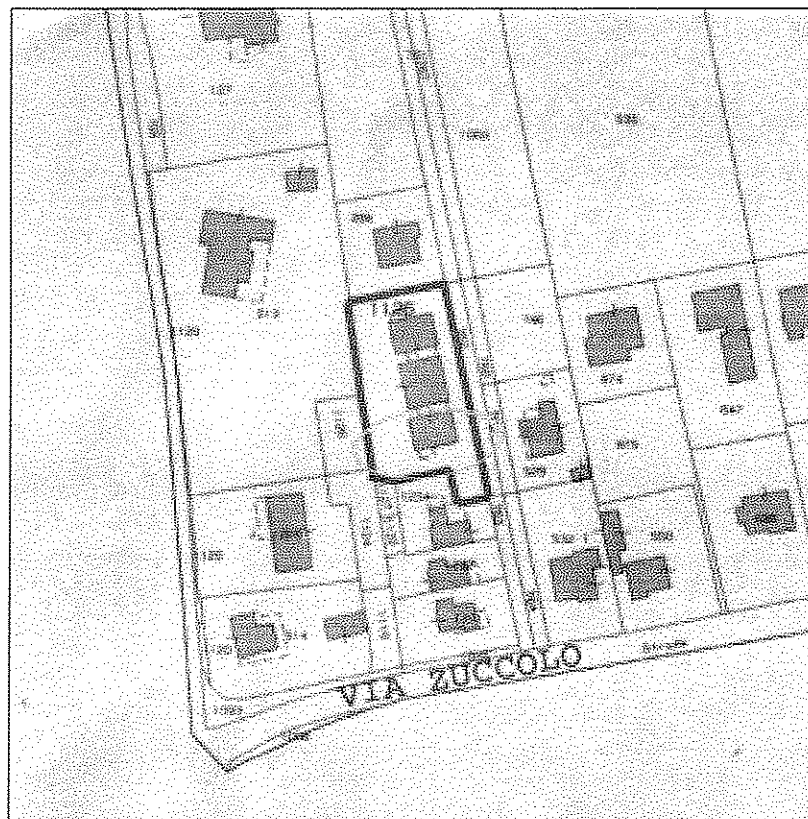
**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

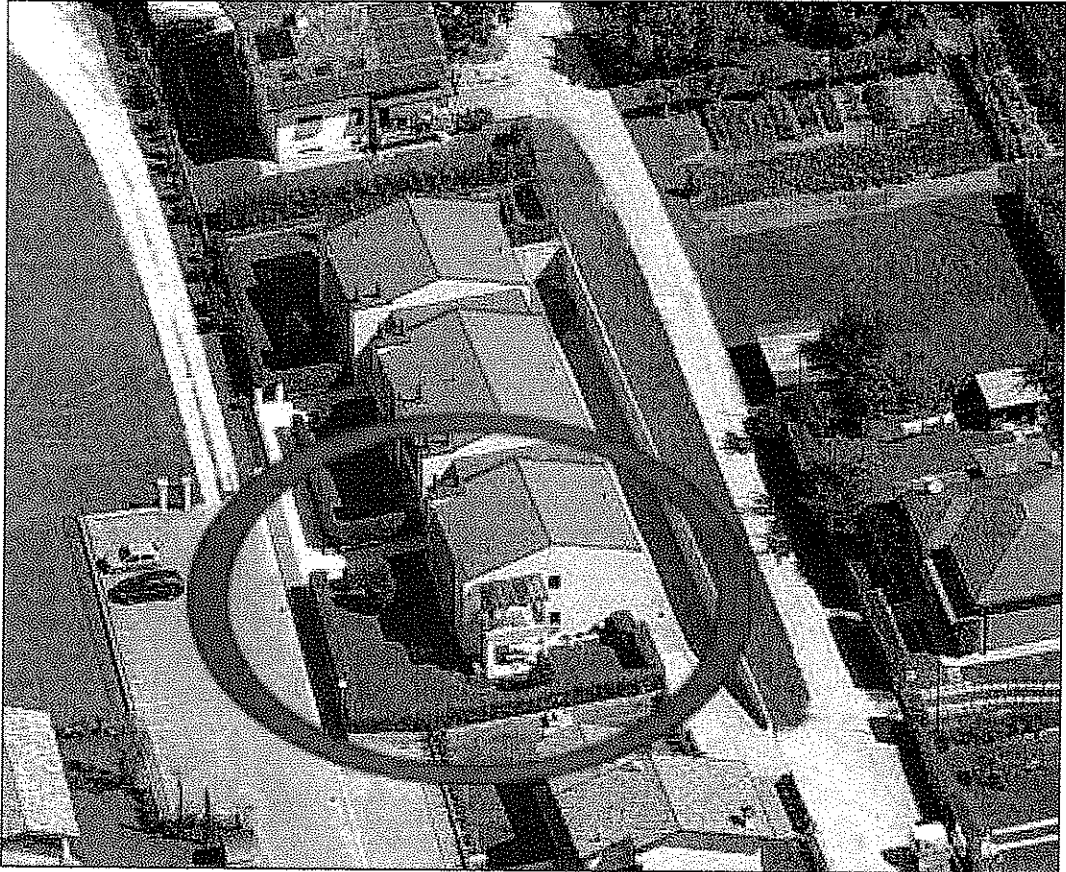
**Attrazioni storiche:** Centro storico di Porcia e Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** Strada Statale n. 13 "Pontebbana" 1,2 km circa (fonte google.maps), Stazione ferroviaria/autocorriere di Pordenone 3,5 km circa (fonte google.maps)

**Servizi offerti dalla zona:**



*Estratto di mappa – Porcia (PN) fg 4 part 1126*



*Vista satellitare – Porcia (PN) via Zuccolo n. 102, unità al piano terra con giardino*

### **3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4  
part 1126 subb 3-14**

**sito in Porcia (Pordenone),**

Occupato dagli esecutati in qualità di proprietari dell'immobile

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*  
Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
Nessuna.

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese dell'acquirente:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di Nordest Banca s.p.a. contro [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo - Importo ipoteca: € 60.000,00 - Importo capitale: € 45.928,18 rogito Tribunale di Pordenone in data 16/04/2013 ai nn. 706 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/09/2013 ai nn. 12987 1880 Note: L'ipoteca giudiziale colpisce, altresì, i seguenti immobili: Unità negoziale n. 2: Comune di Porcia, NCT fg 4 partt 762-1127 di cui gli esecutati risultano proprietari per la quota di 1/14 ciascuno.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4 part 1126 subb 3-14**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Nordest Banca s.p.a. contro [redacted] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 210.000,00 - Importo capitale: € 140.000,00 rogito Notaio dott. Francesco Simoncini in data 29/04/2009 ai nn. 23026/14090 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/05/2009 ai nn. 6335 1160

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4 part 1126 subb 3-14**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Nordest Banca s.p.a. contro [redacted] derivante da Atto giudiziario rogito Ufficiale giudiziario tribunale di Pordenone in data 19/12/2003 ai nn. 2026 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/01/2014 ai nn. 1628 1401

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4 part 1126 subb 3-14**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

In data 27.11.2014 si è provveduto all'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria per il periodo marzo 2014 - 27.11.2014 senza rilevare alcuna ulteriore iscrizione pregiudizievole.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4 part 1126 subb 3-14**

**sito in Porcia (Pordenone),**

Spese medie annue 408

**Spese scadute:** € 4.334,97

**Millesimi di proprietà:** Millesimi di proprietà: 166,29.

Millesimi scala A: 279,60.

I dati sono stati desunti dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio [redacted] con riferimento al bilancio consuntivo 2013/2014 (01.04.2013 - 31.03.2014) ed al bilancio preventivo 2014/2015 (01.04.2014 - 31.03.2015).

Le spese medie annue indicate fanno riferimento alla media delle voci "Spese generali" e "Spese scala A" dei due bilanci sopra citati, con esclusione delle voci "Spese straordinarie" e "Spese personali".

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'alloggio oggetto di stima è posto al piano terra con percorsi di accesso orizzontali: l'accessibilità è

garantita.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** classe F

**Note indice di prestazione energetica:** Epi = 157,9 kwh/mq anno

Epi invol = 95,2 kwh/mq anno

Epe = 20,0 kwh/mq anno

Epe invol = 22,3 kwh/mq anno

Epacs = 25,8 kwh/mq anno

Epgl = 183,7 kwh/mq anno

**Avvertenze ulteriori:**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Valdevit Bruna dal **29/04/2009 ai attuali proprietari** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Francesco Simoncini in data 29/04/2009 ai nn. 23025/14089 trascritto a Pordenone in data 06/05/2009 ai nn. 6334 4229  
 Note: L'atto di compravendita comprende, altresì, i seguenti immobili:  
 Unità negoziale n. 2:  
 Comune di Porcia, NCT fg 4 partt 762-1127  
 di cui gli esecutati risultano proprietari per la quota di 1/14 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

dal **24/11/2006 al 29/04/2009** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Claudio Volpe in data 24/11/2006 ai nn. 5774/1647 trascritto a Pordenone in data 06/12/2006 ai nn. 21988 e 21989 12926 e 12927

Note: L'atto di compravendita del 24.11.2006 riguardava i seguenti immobili:  
 Comune di Poccia  
 NCT fg 4 partt 1126-1127-762

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4 part 1126 subb 3-14**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Porcia (Pordenone), Via Zuccolo n. 102 int. 2**

**Identificativo:** N. 95, prat. n. 04/120

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio residenziale costituito da 8 alloggi e recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 01/09/2006 al n. di prot. 11465

Abitabilità/agibilità in data 02/05/2008 al n. di prot. 33438

NOTE: - Nella c.e. si menziona l'Autorizzazione paesaggistica n. 24 rilasciata dal comune di Porcia in data 05.05.2005.

- Inizio lavori avvenuto in data 22.12.2006 con comunicazione al comune di Porcia del 21.12.2006.

- Relazione di collaudo statico a firma dell'arch. Ezio Tomasella datato 11.12.2007.

- Fine lavori avvenuto in data 27.12.2007 con comunicazione al comune di Porcia di pari data.

- Autorizzazione all'allacciamento ed allo scarico nella fognatura pubblica n. 10 rilasciata dal comune di Porcia in data 07.04.2008, prot. n. 8987/P.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4 part 1126 subb 3-14**

sito in **Porcia (Pordenone), Via Zuccolo n. 102 int. 2**

**Identificativo:** Atto n. 120

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Atto di voluta della c.e. n. 95 del 01.09.2006

Rilascio in data 20/12/2006 al n. di prot. 30808

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4 part 1126 subb 3-14**

sito in **Porcia (Pordenone), Via Zuccolo n. 102 int. 2**

**Identificativo:** Denuncia di inizio attività (DIA)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (testo unico)

Per lavori: Variante alla c.e. n. 95 del 01.09.2006

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/12/2007 al n. di prot. 33437/A

NOTE: Nella DIA si menziona l'Autorizzazione paesaggistica n. 44 rilasciata dal comune di Porcia (PN) in data 25.10.2007, prat. ed. n. 04/120/5, prot. n. 23593 alla Immobiliare Pasut Renato, in variante all'autorizzazione paesaggistica n. 50 del 08.08.2006.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4 part 1126 subb 3-14**

#### 7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Le geometrie rilevate corrispondono alla planimetria di progetto approvato. Si segnala unicamente il diverso utilizzo del bagno padronale della camera: l'esecutato ha dichiarato di aver provveduto alla rimozione dei sanitari ed alla posa di una pedana in legno per adibire il locale a guardaroba.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4 part 1126 subb 3-14**

#### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: C0 - Con P.R.P.C. approvato/attuato
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se sì, di che tipo?	

Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	L'immobile di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima ricade in zona sottoposta a vincolo delle bellezze naturali art. ex 142 D.Lgs. n. 142/2004 (entro la fascia di 300 metri dal Lago Vallada iscritto nell'elenco Laghi della Provincia di Pordenone)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	Sup. coperta: mq 351,14
Altezza massima ammessa:	= ml 7,50
Volume massimo ammesso:	= mc 2.617,40
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	= mc 1.148,82
Altro:	I dati plano-volumetrici sopra indicati sono stati desunti dalla tavola "P1" di cui alla DIA del 27.12.2007 prof. n. 0033437/A, riferita all'intero intervento di PRPC "Zuccolo".
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Dal punto di vista urbanistico si dichiara la conformità dell'immobile nel senso che l'edificio residenziale è stato realizzato in una zona omogenea C0 con P.R.P.C. approvato/attuato.

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4 part 1126 subb 3-14**



Descrizione :di cui al punto **Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4 part 1126 subb 3-14**

Trattasi di appartamento sito al piano terra di palazzina facente parte di un più ampio complesso residenziale denominato Residenza Urania e costituito da 3 corpi siti in via Zuccolo. L'unità oggetto di stima è compresa nel corpo più a sud e sita al civico n. 102 interno 2. Il giardino esterno di presenta inerbato con presenza di siepe arbustiva lungo le recinzioni di confine.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **308 al p. terra e mq 64 al p. interrato**

L'edificio è stato costruito nel 2008 (agibilità del 02.05.2008)

L'unità immobiliare è identificata con il numero 102 interno 2, ha un'altezza interna di circa: ml 2,55 (appartamento) e ml 2,37 (cantina/autorimessa)

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 (appartamento) e di cui interrati n. 1 (cantina + autorimessa)

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: l'immobile si presenta in buone condizioni.

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale:**c.a.** condizioni:**buone**  
- Note:Pavimento terrazzo in piastrelle

Componenti edilizie e costruttive:


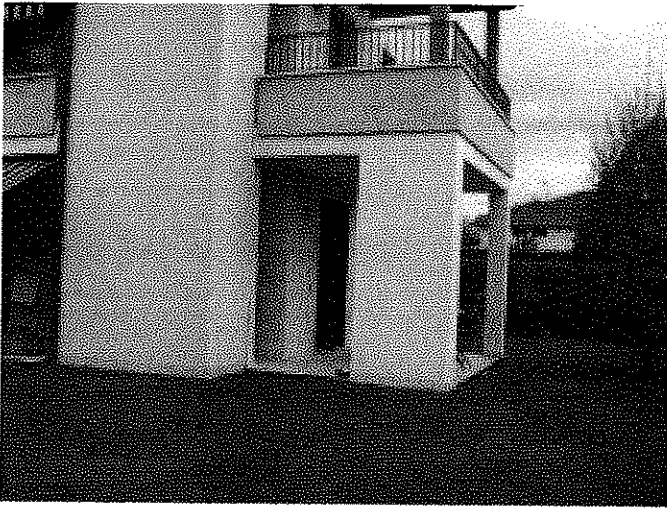
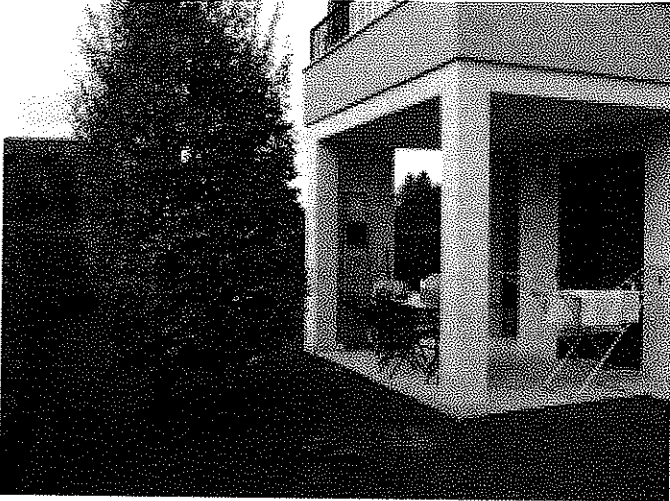
Infissi esterni tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno**  
protezione:**scuretti** materiale protezione:**legno**  
condizioni:**buone**  
- Note:Alcuni serramenti esterni presentano una sola anta. Una portafinestra è ad apertura a scorrimento.




Infissi interni tipologia:**a battente** materiale:**legno tamburato**  
condizioni:**buone**  
- Note:Alcune porte interne sono ad apertura a scorrimento

Pareti esterne materiale:**muratura di elementi tipo Poroton**  
rivestimento:**intonaco di cemento** condizioni:**buone**  
- Note:Dati desunti dalla relazione ex legge n. 10/1991 a firma dell'ing. Ermanno Brusadin. Dal progetto impiantistico si desume, inoltre, che lo strato di coibentazione è costituito da pannelli di poliuretano espanso.

Pavim. Interna	<p>materiale:<b>piastrelle di ceramica</b> condizioni:<b>buone</b>                      - Note:Pavimento in legno nelle camere.                      Rivestimento in piastrelle in bagno.</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia:<b>anta singola a battente</b> materiale:<b>ferro</b>                      accessori:<b>senza maniglione antipanico</b>                      condizioni:<b>buone</b>                      - Note:Rivestimento in legno</p>
Impianti:	
Antifurto	<p>tipologia:<b>a radars e contatti perimetrali</b>                      - Note:Presenza di rilevatore presenze e contatti nella porta di ingresso del piano terra e della cantina all'interrato.</p>
Citofonico	<p>tipologia:<b>video</b> condizioni:<b>buone</b></p>
Condizionamento	<p>tipologia:<b>autonomo</b> alimentazione:<b>elettrico</b>                      diffusori:<b>convettori</b> condizioni:<b>buone</b>                      - Note:N. 1 split presente nel disimpegno della zona notte. Unità esterna posta nel terrazzo lato est.</p>
Diffusione	<p>tipologia:<b>sottotraccia</b>                      - Note:Presenza della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte.</p>
Elettrico	<p>tipologia:<b>sottotraccia</b> condizioni:<b>buone</b>                      - Note:Presenza della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte.</p>
Gas	<p>tipologia:<b>sottotraccia</b>                      - Note:Presenza della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte. Le dichiarazioni di conformità di cui all'allegato n. 7.9.2 alla presente relazione di stima fanno riferimento all'unità sita al piano primo int. 6: sono le uniche reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Porcia.</p>
Idrico	<p>tipologia:<b>sottotraccia</b> alimentazione:<b>diretta da rete comunale</b>                      - Note:Presenza della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte. Le dichiarazioni di conformità di cui all'allegato n. 7.9.2 alla presente relazione di stima fanno riferimento all'unità sita al piano primo int. 6: sono le uniche reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Porcia.</p>
Termico	<p>tipologia:<b>autonomo</b> alimentazione:<b>metano</b>                      - Note:Presenza della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte. Presenza di pannelli radianti a pavimento. Le dichiarazioni di conformità di cui all'allegato n. 7.9.2 alla presente relazione di stima fanno riferimento all'unità sita al piano primo int. 6: sono le uniche reperite presso l'ufficio tecnico del comune di Porcia.</p>

Si riporta di seguito la documentazione fotografica:

 <p>Unità oggetto di stima.</p>	<p><b>Veduta esterna da giardino esclusivo</b></p>
	<p><b>Veduta esterna da giardino esclusivo</b></p>
	<p><b>Veduta esterna da giardino esclusivo</b></p>

 <p>Unità oggetto di stima.</p>	<p><b>Veduta esterna da fronte est</b></p>
	<p><b>Particolare locale caldaia</b></p>
	<p><b>Veduta interna p. terra</b></p>



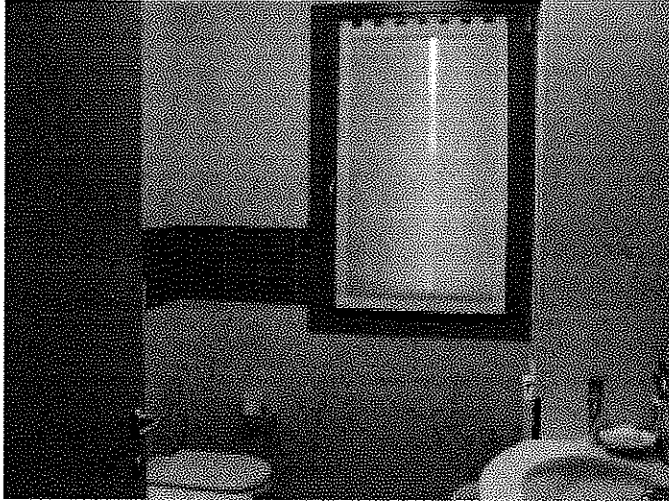
**Veduta interna p. terra**



**Veduta interna p. terra**



**Veduta interna p. terra**



**Veduta interna p. terra**



**Veduta interna p.  
interrato**



**Veduta interna p.  
interrato**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento p. terra	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
La superficie della cantina è stata indicata e valutata nella sezione "Accessori" della presente perizia in quanto funzionalmente collegata all'autorimessa di cui al sub 14				
Terrazzo p. terra	sup lorda di pavimento	7,00	0,30	2,10
Portici e centrale termica p. terra	sup lorda di pavimento	27,00	0,30	8,10
Scoperto esclusivo p. terra.	sup lorda di pavimento	80,00	0,10	8,00
Ai sensi de DPR 198/2008 si è calcolata la porzione di giardino avente dimensione pari alla superficie dell'appartamento (mq 80) ed applicato il coefficiente del 10%. Il giardino, nel complesso, ha superficie netta pari a mq 194 circa.				
Scoperto esclusivo p. terra.	sup lorda di pavimento	114,00	0,02	2,28
Ai sensi de DPR 198/2008 si è calcolata la porzione di giardino avente dimensione eccedente la superficie dell'appartamento (mq 80) ed applicato il coefficiente del 2%. Il giardino, nel complesso, ha superficie netta pari a mq 194 circa.				
		<b>308,00</b>		<b>100,48</b>

**Accessori:**

**Appartamento+cantina autorimessa p.S1-T, NCEU fg 4 part 1126 subb 3-14**

**Box doppio in serie e cantina**

Intestazione: [redacted] barbita foglio 4 particella 1126, subalterno 14, categoria C/6, classe 2 consistenza 35 mq, superficie piano S1 rendita € € 61,46,  
 Derivante da:- Costituzione del 30.11.2007 n. 2051 .1/2007, protocollo n. PN0300896  
 - Variazione nel classamento del 28.11.2008 n. 7710 .1/2008, protocollo n. PN0265477  
 Coerenze:Con autorimessa sub 13, cantina sub 3 (oggetto di stima), muro di fondazione e area comune di manovra.  
 Note:L'autorimessa è funzionalmente collegata alla cantina identificata con il sub 3  
 posto al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva di 64 lordi (cantina+autorimessa)  
 Valore a corpo: € **32.000,00**  
 Note: La cantina qui indicata rientra nell'unità immobiliare dell'appartamento

censita con il fg 4 part 1126 sub 3.  
Cantina (sub 3) ed autorimessa (sub 14) sono funzionalmente collegati e formano di fatto un unico locale per complessivi lordi mq 64.

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dei beni immobili si è adottato il criterio sintetico-comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto con l'indicazione di un prezzo di liquidazione a basa d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- l'attuale offerta immobiliare sta registrando un trend negativo in una situazione generale di recessione del contesto economico;
- l'alloggio è posto al piano terra di una palazzina di complessive 7 unità. Sopra l'alloggio oggetto di stima è presente un'unità abitativa di terzi;
- non sono state rilevate difformità edilizie e catastali, salvo il diverso uso del bagno adiacente alla camera matrimoniale, utilizzato come guardaroba.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio tecnico di Porcia, Annunci in rete

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento+ cantina autorim	con annesso Box doppio in serie e cantina	132,48	372,00	132.480,00	132.480,00
				<b>132.480,00</b>	<b>132.480,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 33.120,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ arr 100.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>arr. € 100.000,00</b>



## Allegati

<b>Allegato 1.1</b>	Schema di rilievo p. terra, unità abitativa
<b>Allegato 1.2</b>	Schema di rilievo p. interrato, cantina ed autorimessa
<b>Allegato 2</b>	Elaborato planimetrico e planimetria catastale
<b>Allegato 3</b>	Estratto di mappa e visura catastale
<b>Allegato 4</b>	Scrittura privata con autentica di firme del 29.04.2009
<b>Allegato 5</b>	Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del 21.10.2014
<b>Allegato 6</b>	Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori del 21.11.2014
<b>Allegato 7</b>	Pratiche edilizie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- concessione edilizia n. 95 del 01.09.2006 completa di inizio lavori e relazione tecnica (<b>all. n. 7.1</b>);</li> <li>- atto n. 120 del 20.12.2006 di voltura della concessione edilizia n. 95 del 01.09.2006 (<b>all. n. 7.2</b>);</li> <li>- relazione di collaudo statico a firma dell'ing. Ezio Tomasella datato 11.12.2007 (<b>all. n. 7.3</b>);</li> <li>- DIA prot. n. 33437/A del 27.12.2007 di variante alla c.e. n. 95 del 01.09.2006 completa di relazione tecnica ed elaborati grafici (<b>all. n. 7.4</b>);</li> <li>- autorizzazione paesaggistica del 25.10.2007, prat. ed. n. 04/120/5, prot. n. 23593 (<b>all. n. 7.5</b>);</li> <li>- comunicazione di fine lavori del 27.12.2007 (<b>all. n. 7.6</b>);</li> <li>- certificato di agibilità n. 18, prat. n. 04/120/1 del 02.05.2008 (<b>all. n. 7.7</b>);</li> <li>- autorizzazione all'allacciamento ed allo scarico nella fognatura pubblica del 07.04.2008 (<b>all. n. 7.8</b>);</li> <li>- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 19.11.2007 (<b>all. n. 7.9.1</b>);</li> <li>- dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico del 21.05.2008 (<b>all. n. 7.9.2</b>);</li> <li>- attestato di qualificazione energetica (AQE) (<b>all. n. 7.10</b>).</li> </ul>
<b>Allegato 8</b>	Attestato di prestazione energetica (APE)
<b>Allegato 9</b>	Aggiornamento ispezione ipotecaria del 27.11.2014.
<b>Allegato 10</b>	Documentazione <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> relativa alle pendenze del condominio Urania.

Data generazione:  
27-11-2014 15:11:39

L'Esperto alla stima  
**Geom. Andrea Pasi**

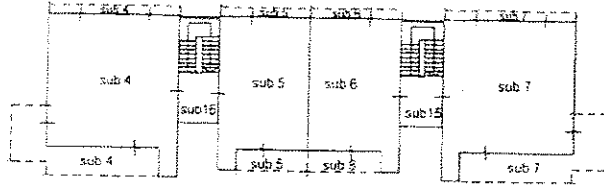
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
**De Franceschi Mauro**  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 927

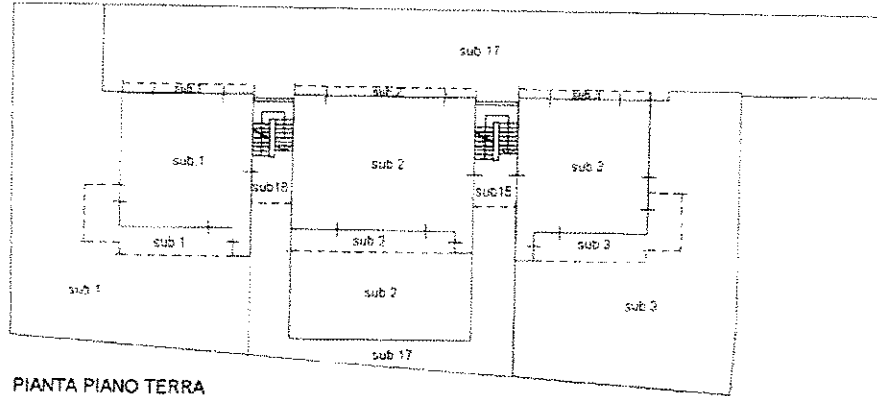
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

**2**

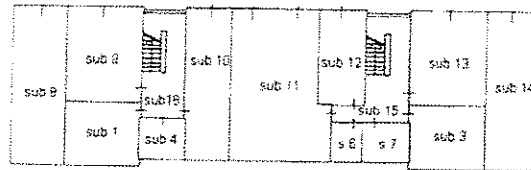
Comune di **Porcia**      Protocollo n. PN0300896 del 30/11/2007  
Sezione:      Foglio: **4**      Particella: **1126**      Tipo Mappale n. **284013** del 13/11/2007  
Dimostrazione grafica dei subalterni      Scala 1 : 500



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO INTERRATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/10/2014 - Comune di PORCIA (G886) - Foglio: 4 - Particella: 1126 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti



Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0300896 del 30/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porcia

Via Zuccolo

civ. 102

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 1126  
Subalterno: 3

Compilata da:  
**De Franceschi Mauro**  
Iscritto all'albo:  
Geometri

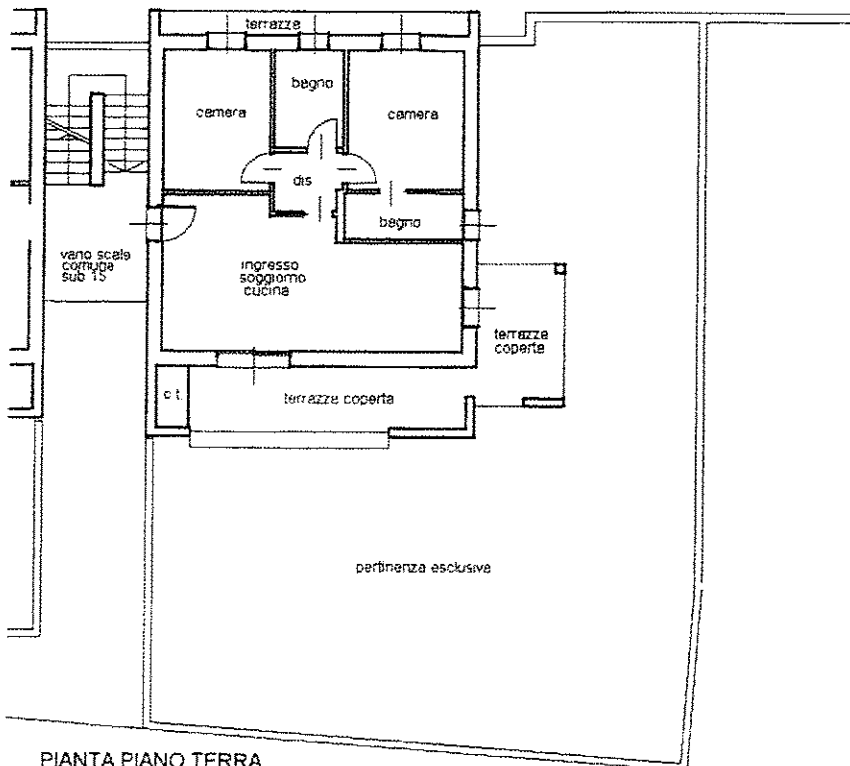
**2**

Prov. Pordenone

N. 927

Scheda n. 1

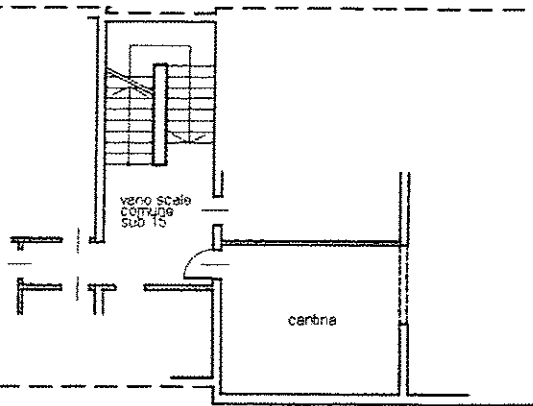
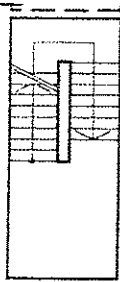
Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA  
altezza 2,50m

10 metri

Catasto del fabbricato - Situazione al 31/10/2014 - Comune di PORCIA (G886) - Foglio: 4 - Particella: 1126 - Subalterno: 3 >  
VIA ZUCCOLO n. 102 piano: S1-T1



PIANTA PIANO INTERRATO  
altezza 2,40m



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0300896 del 30/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porcia

Via Zuccolo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 4  
Particella: 1126  
Subalterno: 14

Compilata da:  
De Franceschi Mauro

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

N. 927

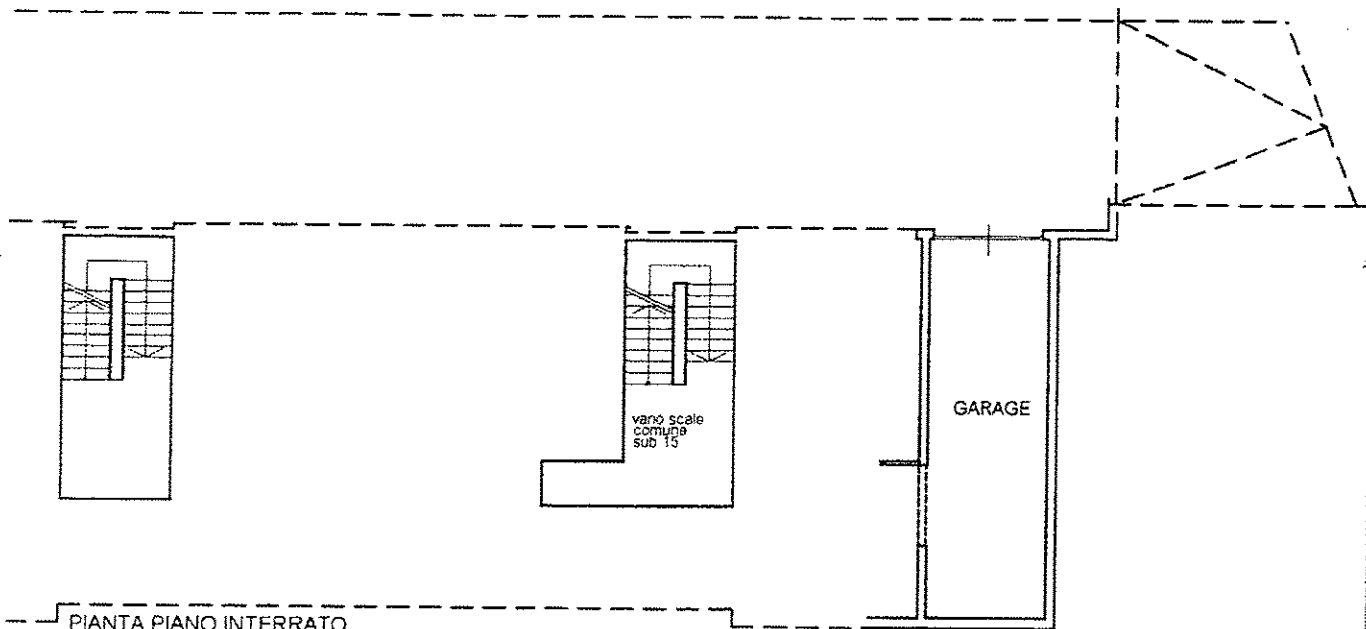
2

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 31/10/2014 - Comune di PORCIA (GR80) - Foglio 4 - Particella 1126 - Subalterno 14

VIA ZUCCOLO piano: S1



PIANTA PIANO INTERRATO  
altezza 2,40m

Ultima planimetria in atti





Scala originale: 1:3000  
Dimensione parcella: 776 000 x 540 000 metri

16 OT 2014 22 28  
Prot. n. T325776-2014

Comune: PORDENONE  
Foglio: 5

Tipo richiesta: **Attualità**

Cognome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Comune di Nascita: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Immobili nel comune di: [REDACTED]

Immobili individuati: [REDACTED]

3

**Elenco immobili per diritti e quote**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Pa
○	F	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	PORCIA (PN) VIA ZUCCOLO, Piano S1	4	1126	14	cat. C/6	2	35 mq	Euro:61,46
○	F	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	PORCIA (PN) VIA ZUCCOLO, Piano S1-T	4	1126	3	cat. A/2	2	5 vani	Euro:568,10

Situazione aggiornata al : 26/11/2014

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Cognome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Comune di Nascita: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Immobili nel comune di: [REDACTED]

Immobili individuati: [REDACTED]

**Elenco immobili per diritti e quote**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Pa
○	F	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	PORCIA (PN) VIA ZUCCOLO, Piano S1	4	1126	14	cat. C/6	2	35 mq	Euro:51,46
○	F	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni	PORCIA (PN) VIA ZUCCOLO, Piano S1-T	4	1126	3	cat. A/2	2	5 vani	Euro:568,10