

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **280/2014**

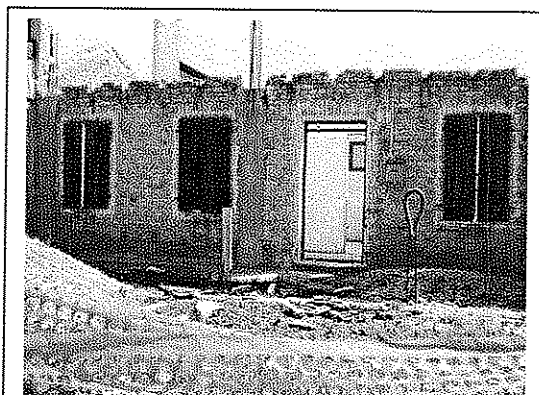
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-10-2015 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**



Portogruaro Fg. 28 mappale 520

**LOTTO 1**



Pordenone Fg. 17 mappali 551, 552 e 553

**LOTTO 2**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 002**

**Esperto alla stima:** Geom. Renza Borean  
**Codice fiscale:** BRNRNZ57A67L483W  
**Partita IVA:** 00244570933  
**Studio in:** Via Trieste 50 - 33072 Casarsa della Delizia  
**Telefono:** 0434870341  
**Fax:** 0434870341  
**Email:** renza.borean@tiscali.it  
**Pec:** renza.borean@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** foglio 28, particella 520, subalterno 1, scheda catastale prot. 330 del 26-01-1988, indirizzo Via Cesare Cantù, piano T-1, sezione censuaria Portogruaro, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 596,51

**Corpo:** B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** foglio 28, particella 520, subalterno 2, scheda catastale 329 del 26.01.1988, indirizzo Via Cantù, piano T, sezione censuaria Portogruaro, categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, rendita € 78,45

**Bene:** Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Fg. 17 mappale 551

**Categoria:** Fabbricato in corso di costruzione [C]

**Dati Catastali:** foglio 17, particella 551, indirizzo Via Latisana 16, sezione censuaria Pordenone, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, rendita € 177,14

**Corpo:** B - Fg. 17 mappale 552

**Categoria:** Area Urbana

**Dati Catastali:** foglio 17, particella 552, sezione censuaria Pordenone, categoria Area Urbana, superficie 100 mq

**Corpo:** C - Fg. 17 mappale 553

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** , sezione censuaria Pordenone, foglio 17, particella 553, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale Ha 00 00 90, reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 0,58

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cantù n. 8 - Portogruaro (Venezia) - 30026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

**Possesso:** Occupato con titolo

**Bene:** Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Fg. 17 mappale 551

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B - Fg. 17 mappale 552

**Possesso:** Libero

**Corpo:** C - Fg. 17 mappale 553

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Fg. 17 mappale 551

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** B - Fg. 17 mappale 552

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** C - Fg. 17 mappale 553

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

**Corpo:** B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

**Bene:** Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 002

**Corpo:** A - Fg. 17 mappale 551

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

**Corpo:** B - Fg. 17 mappale 552

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

**Corpo:** C - Fg. 17 mappale 553

**Creditori Iscritti:** Non Specificato

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotti:** 001

**Corpo:** A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Corpo:** B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Beni:** Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotti:** 002

**Corpo:** A - Fg. 17 mappale 551

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B - Fg. 17 mappale 552

**Comproprietari:** [REDACTED]

**Corpo:** C - Fg. 17 mappale 553

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

**Misure Penali:** Non Specificato

**Corpo:** B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

**Misure Penali:** Non Specificato

**Beni:** Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 002

**Corpo: A - Fg. 17 mappale 551**  
**Misure Penali: Non Specificato**

**Corpo: B - Fg. 17 mappale 552**  
**Misure Penali: Non Specificato**

**Corpo: C - Fg. 17 mappale 553**  
**Misure Penali: Non Specificato**

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene: Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026**

**Lotto: 001**

**Corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1**  
**Continuità delle trascrizioni:**

**Corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2**  
**Continuità delle trascrizioni:**

**Bene: Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170**

**Lotto: 002**

**Corpo: A - Fg. 17 mappale 551**  
**Continuità delle trascrizioni:**

**Corpo: B - Fg. 17 mappale 552**  
**Continuità delle trascrizioni:**

**Corpo: C - Fg. 17 mappale 553**  
**Continuità delle trascrizioni:**

## 8. Prezzo

**Bene: Via Cantù n. 8 - Portogruaro (VE) - 30026**

**Lotto: 001**

**Prezzo da libero: € 0,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Bene: Via Latisana, 16 - Pordenone (Pordenone) - 33170**

**Lotto: 002**

**Prezzo da libero: € 0,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

Beni in **Portogruaro (Venezia)**  
Località/Frazione **Portogruaro (VE)**  
Via Cantù n. 8

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Patrimoniale: separazione dei beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: Valeri Danilo - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 28, particella 520, subalterno 1, scheda catastale prot. 330 del 26-01-1988, indirizzo Via Cesare Cantù, piano T-1, sezione censuaria Portogruaro, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, rendita € 596,51

Derivante da: Atto di compravendita Notaio Guido Spanò di Latisana Rep. 68.250 del 15-03-2011

Confini: Confina a nord con il mapp. 539, a est mapp. 540, a sud mapp. 526 e a ovest mapp. 532

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale in quanto il fabbricato è parzialmente ristrutturato.

Le planimetrie catastali non sono state aggiornate perché i lavori di ristrutturazione non sono terminati.

***Note generali:***

Identificativo corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Patrimoniale: separazione dei beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** foglio 28, particella 520, subalterno 2, scheda catastale 330 del 26.01.1988, indirizzo Via Cantù, piano T, sezione censuaria Portogruaro, categoria C/6, classe 5, consistenza 31 mq, rendita € 78,45

**Derivante da:** Atto di compravendita Notaio Guido Spanò di Latisana Rep. 68.250 del 15-03-2011

**Confini:** Confina a nord con il mapp. 539, a est mapp. 540, a sud mapp. 526 e a ovest mapp. 532

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale in quanto il fabbricato è parzialmente ristrutturato.

Le planimetrie catastali non sono state aggiornate perché i lavori di ristrutturazione non sono terminati.

***Note generali:***

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è ubicato in zona residenziale a due passi dal centro storico di Portogruaro

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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 servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Scuole, sport, chiesa, aree verdi, a due passi dal centro storico.

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Portogruaro a due passi, località turistica di mare più vicina Caorle a 27 Km, San Stino di Livenza a 20 Km, San Michele al Tagliamento a 14 Km.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Località di mare ad una trentina di Km.

**Attrazioni storiche:** Il Centro di Portogruaro.

**Principali collegamenti pubblici:** Treno a Km 1,3

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1**

**Abitazione in villini [A7] sito in Portogruaro (Venezia),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: L'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dal marito [REDACTED] anche se i lavori di ristrutturazione non sono terminati e manca l'abitabilità.

**Identificativo corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Portogruaro (Venezia),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è occupato dalla sig. [REDACTED] e dal marito [REDACTED] anche se i lavori di ristrutturazione non sono terminati e manca l'abitabilità.

**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:*

Nessuna.

*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 della procedura:**

*4.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

*4.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Identificativo corpo: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1**

**Abitazione in villini [A7] sito in Portogruaro (Venezia),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Attestazione Prestazione Energetica presente**


**Indice di prestazione energetica: "Classe G"**

**Note Indice di prestazione energetica:** L'immobile all'atto dell'acquisto, prima della ristrutturazione, aveva un indice di classe energetica "G".

Al termine della ristrutturazione, dovrà essere opportunamente ricalcolato.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato**

**Avvertenze ulteriori: Non Specificate**

E' in corso una causa in Cassazione contro 

**Identificativo corpo: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2**


**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Portogruaro (Venezia),**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna**

**Note Indice di prestazione energetica: Non Specificate**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non Specificato**

**Avvertenze ulteriori: Non Specificate**

E' in corso una causa in Cassazione contro 



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] il 30/06/1987 al 10/05/2009 - In forza di atto di assegnazione

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 10/05/2009 al 15/03/2011 - In forza di denuncia di successione

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 15/03/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Guido Spanò in data 15/03/2011 ai nn. 68.250/22.660 - registrato a: Latisana in data 16/03/2011 ai nn. 429-15 - trascritto a: Venezia in data 18/03/2011 ai nn. 9013 5668

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8**

**Identificativo:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 22/02/2011 al n. di prot. GPE n. C11/002

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8**

**Identificativo:** DIA Prot. 0033748/2011

**Intestazione:** [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 13/07/2011 al n. di prot. 0033748/2011

NOTE: L'immobile è privo di abitabilità, mancano alcune certificazioni, manca il certificato energetico aggiornato e manca la variazione catastale perché i lavori non sono terminati.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1**

**Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8**

**Identificativo:**

**Intestazione:** [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Manutenzione straordinaria di un fabbricato ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/08/2011

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8**

**Identificativo:**

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 22/02/2011 al n. di prot. GPE n. C11/002

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8**

**Identificativo:** DIA Prot. 0033748/2011

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Attività

**Per lavori:** Manutenzione straordinaria di un fabbricato ad uso residenziale

**Oggetto:** nuova costruzione

**Presentazione in data** 13/07/2011 al n. di prot. 0033748/2011

**NOTE:** L'immobile è privo di abitabilità, mancano alcune certificazioni, e manca la variazione catastale perché i lavori non sono terminati.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Portogruaro (VE), Via Cantù n. 8**

**Identificativo:**

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

**Per lavori:** Manutenzione straordinaria di un fabbricato ad uso residenziale

**Oggetto:** nuova costruzione

**Presentazione in data** 12/08/2011

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione in villini [A7]**

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                | Non Specificato                    |
| In forza della delibera:                        | D.C.C. n. 8 del 02/03/2015         |
| Zona omogenea:                                  | B1 - Residenziale di completamento |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | mc/mq 1,50                         |
| Altezza massima ammessa:                        | m 9,50 o pari a esistente          |

|   |    |
|---|----|
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
|---|----|

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

|                                 |                                    |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato: | Non Specificato                    |
| In forza della delibera:        | D.C.C. n. 8 del 02/03/2015         |
| Zona omogenea:                  | B1 - Residenziale di completamento |

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 28 mappale 520 sub 2

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto A - Fg. 28 mappale 520 sub 1

Fabbricato esistente di n° 2 piani fuori terra, adibito a residenza, composto da ingresso, 3 camere, bagno, cucina, soggiorno, studio e corridoio al primo piano, mentre al piano terra trovano posto n° 1 garage (al sub 2), cucina, taverna, bagno-lavanderia, magazzino-centrale termica. Il piano terra è collegato al primo piano da una scala interna di servizio e da una scala principale esterna. E' presente inoltre un sottotetto adibito a soffitta, accessibile da una botola con scala metallica retrattile collocata nel disimpegno della zona notte. Lo scoperto di proprietà comprende l'area antistante l'ingresso con il passo carraio, e un contorno alla casa scoperto e ad uso cortile. La proprietà comprende anche metà delle strade d'accesso per la larghezza del lotto.

L'abitazione necessita di ripassare la copertura in quanto ci sono delle perdite, mancano i parapetti del terrazzo e della scala esterna, mancano le pitture esterne e le finiture del giardino.

**1. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] piena proprietà

separazione dei beni [redacted]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted] - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 223

è posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito ante 1967, in fase di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8 di civico, ha un'altezza interna di circa: 3 m al piano 1°, 2,10 m al piano T

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 00

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni Generali dell'immobile: Lo stato di manutenzione è stato indicato discreto perché ci sono parti fatte e terminate molto bene (vedi pavimenti, serramenti, impianto elettrico e termo-sanitario), e parti che devono ancora essere eseguite (vedi tetto con perdite, ringhiera delle scale e del terrazzo mancante, pitturazioni esterne, sistemazione del giardino).

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.**  
condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **ferro**  
apertura: **manuale**  
condizioni: **da normalizzare**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno**  
protezione: **persiane**  
materiale protezione: **plastica**  
condizioni: **ottime**

Infissi interni tipologia: **a battente**  
materiale: **legno tamburato**  
condizioni: **ottime**  
- Note: Laccate bianche

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto**  
coibentazione: **inesistente**  
condizioni: **da ristrutturare**  
- Note: Ci sono perdite dal tetto

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo**  
condizioni: **ottime**

Pavim. Interna materiale: **granito**  
condizioni: **ottime**  
- Note: Pavimento alla veneziana in zona giorno

Pavim. Interna materiale: **parquet incollato**  
condizioni: **ottime**  
- Note: Nelle camere

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gres**  
condizioni: **ottime**  
- Note: Al piano terra

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **legno massello**  
accessori: **senza maniglione antipanico**  
condizioni: **buone**

Rivestimento ubicazione: **bagno**  
materiale: **ceramica**  
condizioni: **ottime**

Scale  
posizione: **esterne**  
rivestimento: **cotto**  
condizioni: **ottime**

Scale  
posizione: **interna**  
rivestimento: **granito**  
condizioni: **ottime**

**Impianti:**

Elettrico  
tipologia: **sottotraccia**  
condizioni: **ottime**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

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

Termico  
tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **pellet**

Termico  
tipologia: **autonomo**  
alimentazione: **metano**  
condizioni: **ottime**  
conformità: **con certificato di collaudo**

| Destinazione                    | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Appartamento al 1° Piano        | sup reale lorda | 120,00                      | 1,00   | 120,00                 |
| Locali accessori al Piano Terra | sup reale lorda | 86,00                       | 0,60   | 51,60                  |
| Terrazza                        | sup reale lorda | 17,00                       | 0,30   | 5,10                   |
|                                 |                 | <b>223,00</b>               |        | <b>176,70</b>          |

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° 2014

Zona: Portogruaro

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1.400,00

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B - Fg. 28 mappale 520 sub 2**

**1. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] piena proprietà

separazione dei beni - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted] Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 34

è posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967, In fase di ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8 di civico, ha un'altezza interna di circa: m 2,10

Stato di manutenzione generale: ottimo

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna                                    materiale: **piastrelle di gres**  
condizioni: **ottime**

Portone di ingresso                            tipologia: **doppia anta a battente**  
materiale: **alluminio**  
condizioni: **ottime**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**  
 condizioni: **ottime**  
 conformità: **da collaudare**

| Destinazione | Parametro       | Superficie reale/potenziale | Coeff.       | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------------|------------------------|
| Garage       | sup reale lorda | 34,00                       | 0,60         | 20,40                  |
| <b>34,00</b> |                 |                             | <b>20,40</b> |                        |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La stima è data per comparazione determinando il valore per unità di superficie e quindi moltiplicando detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

Il valore per detta componente immobiliare è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, Ufficio tecnico di Portogruaro, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare, Tecnici locali.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) dall'Agenzia del Territorio del capoluogo di Portogruaro, per abitazioni civili di stato conservativo "normale", il valore di mercato min/max riportato è di €/mq 1.100,00/1.400,00.

\_\_\_\_\_ , per abitazioni civili in buono stato, i valori di vendita variano dalla 2° fascia/media fascia/1° fascia in €/mq 1.165,00/1.281,00/1.398,00.

\_\_\_\_\_ , per abitazioni civili in ottimo stato, i valori di vendita variano dalla 2° fascia/media fascia/1° fascia in €/mq 1.304,00/1.491,00/1.677,00.

\_\_\_\_\_ per ville e villini in ottimo stato, i valori di vendita variano dalla 2° fascia/media fascia/1° fascia in €/mq 1.304,00/1.491,00/1.677,00.

### 8.3 Valutazione corpi:

**A - Fg. 28 mappale 520 sub 1.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>      | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento al 1° P.    | 120,00                        | € 1.600,00             | € 192.000,00              |
| Locali accessori al P.T. | 51,60                         | € 1.300,00             | € 67.080,00               |
| Terrazza                 | 5,10                          | € 1.300,00             | € 6.630,00                |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo                       | € 265.710,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00       |
| Valore complessivo intero          | € 265.710,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 132.855,00 |

**B - Fg. 28 mappale 520 sub 2.**

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Garage              | 20,40                         | € 1.300,00             | € 26.520,00               |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo                       | € 26.520,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00      |
| Valore complessivo intero          | € 26.520,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 13.260,00 |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i>  | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Fg. 28 mapp. 520 sub 1   |                 | 176,70                  | € 265.710,00                         | € 132.855,00                  |
| B - Fg. 28 mapp. 520 sub 2   |                 | 20,40                   | € 26.520,00                          | € 13.260,00                   |
| Valore medio ponderato complessivo (calcolato in quota e in diritto) |                 |                         |                                      | € 146.115,00                  |

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 25% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'essenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.:

€ 36.528,75

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 109.586,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 0,00



Beni in **Pordenone (Pordenone)**  
Località/Frazione  
Via Latisana, 16

**Lotto: 002**

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

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

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: **A - Fg. 17 mappale 551.**

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in , Via Latisana, 16

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 17, particella 551, indirizzo Via Latisana 16, sezione censuaria Pordenone, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, rendita € 177,14

Derivante da: Denuncia di Successione del 21/10/2008 n. 6403.1/2009 Vol. 1095 n. 45 del 13/08/2009 Successione Testata

Confini: A nord con mapp. 87, a est mapp. 85, a sud strada, a ovest mapp. 552

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Il fabbricato è censito come A/4 classe 2 vani 3,5, quando in realtà è parzialmente demolito ed in fase di ristrutturazione.

***Note generali:***

Identificativo corpo: **B - Fg. 17 mappale 552.**

sito in , Via Latisana

**Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted] - Quota: 3/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [redacted] - Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [redacted] - Quota: 9/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 17, particella 552, sezione censuaria Pordenone, categoria Area Urbana, superficie 100 mq

Derivante da: Denuncia di Successione del 21/10/2008 n. 6403.1/2009 Vol. 1095 n. 45 del 13/08/2009 Successione Testata

Confini: a Nord con il mapp. 88, a est con i mapp. 87 e 551, a sud con la strada, a ovest con il mapp. 617

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il mappale 552 identifica la strada d'accesso su via Latisana. Confina a Nord con l'area verde delle case popolari. La recinzione con rete metallica posta alla fine della strada ricade entro l'area verde suddetta. Il tratto terminale della stradina, è di proprietà dell'ATER come risulta dalla mappa catastale, anche se la recinzione esistente la fa inglobare con il mappale 553

**Note generali:**

**Identificativo corpo: C - Fg. 17 mappale 553.**

agricolo sito in , Via Latisana

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: , sezione censuaria Pordenone, foglio 17, particella 553, qualità Seminativo Arborato,, classe 2, superficie catastale 00 00 90, reddito dominicale: € 0,88, reddito agrario: € 0,58

Derivante da: Denuncia di Successione del 21/10/2008 n. 6403.1/2009 Vol. 1095 n. 45 del 13/08/2009 Successione Testata

Confini: A nord e a ovest con il mapp. 88, a est con il mapp. 84, a sud con il mapp. 87

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale in quanto nell'area è installato un box metallico (probabilmente ad uso dell'Impresa che stava ristrutturando) che dovrà essere rimosso.

**Note generali:**

**10.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Al mappale 551 abbiamo un fabbricato in corso di ristrutturazione con ampliamento e relativa area pertinenziale; il mappale 552 rappresenta la strada d'accesso in comune con il mapp. 87; il mappale 553 rappresenta un terreno su cui è installato un box in lamiera. La zona è residenziale con a Nord le case popolari; si trova a circa mezzo chilometro dallo stadio, dalla pista di atletica, dal cimitero, dalla stazione ferroviaria, dal lago di Burida e poco più dalla chiesa, il tutto posto a sud ovest di Pordenone. La zona è servita da buoni parcheggi.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** sportive

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago di Burida

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Fg. 17 mappale 551**

**Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Pordenone (Pordenone),**

Libero

Note: Il fabbricato è accessibile in quanto è in stato di abbandono recintato da rete in plastica da cantiere facilmente rimovibile.

**Identificativo corpo: B - Fg. 17 mappale 552**

**sito in Pordenone (Pordenone),**

Libero

**Identificativo corpo: C - Fg. 17 mappale 553**

**agricolo sito in Pordenone (Pordenone),**

Libero

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

### 12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

*12.2.1 Iscrizioni:*

Nessuna.

*12.2.2 Pignoramenti:*

Nessuna.

*12.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

### 12.3 Misure Penali

Nessuna.

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: A - Fg. 17 mappale 551 Pordenone (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Sì**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** E' in corso una lite con il confinante al mappale 87 riguardante la parete in aderenza fra i due fabbricati: si lamenta che il fabbricato al mapp. 87 ha eretto delle murature sporgenti sul mapp. 551 di m 0,10x2,00 e m 0,15x0,25x2,70 e m 0,15x1,00x2,70 poste sugli angoli del fabbricato con sovrastante capriata in legno.

E' in corso una causa in Cassazione contro [REDACTED]

**Identificativo corpo: B - Fg. 17 mappale 552 Pordenone (Pordenone),**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** E' in corso una causa in Cassazione contro [REDACTED]

**Identificativo corpo: C - Fg. 17 mappale 553**

**agricolo sito in Pordenone (Pordenone),**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Avvertenze ulteriori:** E' in corso una causa in Cassazione contro [REDACTED]

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 16/06/1989 al 21/10/2008 - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Giuseppe Salice in data 16/06/1989 ai nn. 326478/24040 - registrato a: Pordenone in data 29/06/1989 ai nn. 1934

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/07/1994 al 21/10/2008 - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Giuseppe Salice in data 20/07/1994 ai nn. 448849/30057 - registrato a: Pordenone in data 26/07/1994 ai nn. 471

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di denuncia di successione

➤ **Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 17 mappale 551**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 16/06/1989 al 21/10/2008 - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Giuseppe Salice in data 16/06/1989 ai nn. 326478/24040 - registrato a: Pordenone in data 29/06/1989 ai nn. 1934

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di denuncia di successione

➤ **Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 17 mappale 552**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 20/07/1994 al 21/10/2008 - In forza di atto di compravendita

**A rogito:** Notaio Giuseppe Salice in data 20/07/1994 ai nn. 448849/30057 - registrato a: Pordenone in data 26/07/1994 ai nn. 471

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 21/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) - In forza di denuncia di successione

➤ **Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 17 mappale 553****15. PRATICHE EDILIZIE:****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in , Via Latisana, 16****Identificativo:** 46458/89 del 01/03/1990**Intestazione:** [REDACTED]**Tipo pratica:** Autorizzazione edilizia**Per lavori:** Recupero e sistemazione di un fabbricato ad uso civile abitazione**Oggetto:** nuova costruzione**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 17 mappale 551****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in , Via Latisana, 16****Identificativo:** 41831/90 del 31/10/1990**Intestazione:** [REDACTED]**Tipo pratica:** Concessione di variante a progetto approvato**Per lavori:** modifica alla struttura**Oggetto:** variante**Presentazione in data** 10/10/1990**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 17 mappale 551****Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in , Via Latisana, 16****Identificativo:** 46359/2010 del 31/08/2011**Intestazione:** [REDACTED]**Tipo pratica:** Permesso a costruire**Per lavori:** Ristrutturazione con ampliamento (art. 58 C.3 L.R. 19/2009 Piano Casa)**Oggetto:** nuova costruzione**Presentazione in data** 28/06/2010**Rilascio in data** 31/08/2011 al n. di prot. 0059927/P**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 17 mappale 551****15.1 Conformità edilizia:****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 17 mappale 551****15.2 Conformità urbanistica:****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Non Specificato  |
| In forza della delibera:        | D.C.C. n° 26 del 07 luglio 2015  |
| Zona omogenea:                  | B 1.5 - residenziale di completamento semiestensiva con indice di fabbricabilità fondiaria = 1,5 mc/mq |

|   |           |
|---|-----------|
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | 1,5 mc/mq |
| Altezza massima ammessa:                        | 12,00 m   |
| Volume massimo ammesso:                         | 458,37 mc |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:     | SI        |

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
 Dati precedenti relativi ai corpi: A - Fg. 17 mappale 551

**Strada**

|                                 |                                 |
|---------------------------------|---------------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato: | Non Specificato                 |
| In forza della delibera:        | D.C.C. n° 26 del 07 luglio 2015 |

**Note sulla conformità:**

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Fg. 17 mappale 552

**Verde**

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato: | Non Specificato                   |
| In forza della delibera:        | D.C.C. n° 26 del 07 luglio 2015   |
| Zona omogenea:                  | R/VR - nucleo elementare di verde |

**Note sulla conformità:**

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Fg. 17 mappale 553

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto A - Fg. 17 mappale 551**

Il fabbricato allo stato attuale è privo di copertura; le murature portanti sono state irrigidite con la costruzione all'interno delle stesse di pilastri in c.a. uniti da fondazioni in c.a.; è previsto in progetto un ampliamento sul fronte Ovest del quale sono stati realizzati i pilastri e la caldana con gli igloo. L'intervento rientra tra quelli previsti dalla L.R. n° 19/09 (art. 57 e 58 comma 3).

Quanto realizzato a consuntivo lavori del primo stralcio ammonta a circa € 20.000,00.

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] ena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie del lotto mq 200

Il fabbricato è posto al piano: T

L'edificio è stato costruito ante 1967 ristrutturato nel 1990 ed ora in fase di ristrutturazione ed ampliamento

to.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16 di civico, i muri perimetrali hanno un'altezza di 1 piano. L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: grezzo

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è data dal valore del terreno edificabile più volume del fabbricato esistente allo stato attuale, più la potenzialità edificatoria

| Destinazione      | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Area              | sup lorda | 200,00                      | 1,00   | 200,00                 |
| Volume potenziale | volume    | 458,00                      | 1,00   | 458,00                 |

Descrizione: di cui al punto B - Fig. 17 mappale 552

Trattasi di una strada inghiaziata delimitata da recinzione in zoccolo in c.a. e rete metallica a confine con i mappali 617 e 87

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/3 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted] Quota: 3/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [redacted] Quota: 6/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Comproprietario: [redacted] Quota: 9/27 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq 100

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante, inghiaiato

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie indicata è quella catastale.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|
|--------------|-----------|-----------------------------|--------|------------------------|

|  |                        |        |      |        |
|--|------------------------|--------|------|--------|
|  | sup lorda di pavimento | 100,00 | 1,00 | 100,00 |
|--|------------------------|--------|------|--------|

Descrizione: **agricolo di cui al punto C - Fg. 17 mappale 553**

Terreno incolto con ubicato un box in lamiera

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90**  
 il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante  
 Sistemazioni agrarie incolto

Stato di manutenzione generale: scarso

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie indicata è quella catastale

| Destinazione | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
|              | sup lorda di pavimento | 90,00                       | 1,00   | 90,00                  |

## 1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. Criterio di stima:

La stima è data per comparazione determinando il valore per unità di superficie e quindi moltiplicando detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

### 16. Fonti di informazione:

I valori unitari delle aree oggetto di perizia, sono derivati da un'indagine su più fronti:

Il Borsino FIAIP 2014 riporta per terreni residenziali urbanizzati in città di Pordenone €/mc 100,00/150,00.



Per quanto realizzato e per quanto potenzialmente realizzabile, è stata fatta una stima.

## 16. Valutazione corpi:

### A - Fg. 17 mappale 551.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Area                | 200,00                        | € 150,00               | € 30.000,00               |
| Volume potenziale   | 458,00                        | € 200,00               | € 91.600,00               |
| Stima a vista       |                               |                        | € 100.000,00              |
| Media ponderale     |                               |                        | € 114.400,00              |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo                       | € 114.400,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00       |
| Valore complessivo intero          | € 114.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 114.400,00 |

### B - Fg. 17 mappale 552.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Strada              | 100,00                        | € 90,00                | € 9.000,00                |

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Valore corpo                       | € 9.000,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00     |
| Valore complessivo intero          | € 9.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 3.000,00 |

### C - Fg. 17 mappale 553.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terreno incolto     | 90,00                         | € 10,00                | € 900,00                  |

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Valore corpo                       | € 900,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00   |
| Valore complessivo intero          | € 900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 900,00 |

### Riepilogo:

| <i>ID</i>  | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A - Fg. 17 mapp. 551   |                 | 658,00                  | € 114.400,00                         | € 114.400,00                  |
| B - Fg. 17 mapp. 552   |                 | 100,00                  | € 9.000,00                           | € 3.000,00                    |
| C - Fg. 17 mapp. 553   |                 | 90,00                   | € 900,00                             | € 900,00                      |
| Valore medio ponderato complessivo (calcolato in quota e in diritto) |                 |                         |                                      | € 118.300,00                  |

### 16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E.

€ 29.575,00

|  |             |
|--|-------------|
| 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      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:  | € 0,00      |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:  | € 0,00      |
| <b>16. Prezzo base d'asta del lotto:</b>   |             |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:  | € 88.725,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":   | € 0,00      |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":   | € 0,00      |

**Allegati**

- ALLEGATO N. 1: Certificato di stato civile
- ALLEGATO N. 2: Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N. 3: Recapito telefonico
- ALLEGATO N. 4: PORTOGRUARO - Estratto mappa
- ALLEGATO N. 5: PORTOGRUARO - Estratto PRG
- ALLEGATO N. 6: PORTOGRUARO - Visure catastali
- ALLEGATO N. 7: PORTOGRUARO - Planimetrie catastali
- ALLEGATO N. 8: PORTOGRUARO - DIA n. 0033748-2011
- ALLEGATO N. 9: PORTOGRUARO - Progetto DIA
- ALLEGATO N. 10: PORTOGRUARO - Inizio lavori DIA
- ALLEGATO N. 11: PORTOGRUARO - Dichiarazione di conformità antenna
- ALLEGATO N. 12: PORTOGRUARO - Attestazione di conformità
- ALLEGATO N. 13: PORTOGRUARO - Provvedimenti sanzionatori
- ALLEGATO N. 14: PORTOGRUARO - Atto di compravendita
- ALLEGATO N. 15: PORTOGRUARO - Foto
- ALLEGATO N. 16: PORDENONE - Estratto mappa catastale
- ALLEGATO N. 17: PORDENONE - PRG
- ALLEGATO N. 18: PORDENONE - Certificato di destinazione urbanistica
- ALLEGATO N. 19: PORDENONE - Visure catastali
- ALLEGATO N. 20: PORDENONE - C.E. del 1990
- ALLEGATO N. 21: PORDENONE - C.E. del 2011
- ALLEGATO N. 22: PORDENONE - Inizio lavori
- ALLEGATO N. 23: PORDENONE - Certificato provvedimenti sanzionatori
- ALLEGATO N. 24: PORDENONE - Dichiarazione di successione
- ALLEGATO N. 25: PORDENONE - Atto di compravendita mappali 551 e 552
- ALLEGATO N. 26: PORDENONE - Atto di compravendita mappale 553
- ALLEGATO N. 27: PORDENONE - Foto

Data generazione:  
13-08-2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renza Borean**