
**Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **28/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-11-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione con garage sub. 611 e sedime stradale part. 1925;
Lotto 002 - Abitazione con garage sub. 609 e sedime stradale part. 1921, Terreno part. 1922 e sedime stradale 1923

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 01361220930

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano
Decimo

Telefono: 0434632684

cel: 3334782766

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Reghena - Porcia (PN) - 33080

Descrizione zona: zona residenziale a Sud Est del centro di Porcia

Lotto: 001 - Abitazione con garage sub. 611 e sedime stradale part. 1925

Corpo: A - abitazione con garage

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

- [REDACTED]

Comune di Porcia, Foglio 14, particella 611, subalterno 1, indirizzo via Muzzile, piano S1-T, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 182, rendita € 867,65.

- [REDACTED]

Comune di Porcia, Foglio 14, particella 611, subalterno 2, indirizzo via Muzzile, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, superficie 27, rendita € 55,78.

Corpo: B - sedime stradale

Categoria:

Dati Catastali:

- [REDACTED]

Comune di Porcia, Foglio 14, particella 1925, indirizzo via Muzzile, piano T, area urbana, consistenza 130 mq



Lotto: 002 - Abitazione con garage sub. 609 e sedime stradale part. 1921, Terreno part. 1922 e sedime stradale 1923

Corpo: A - abitazione con garage

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

- [REDACTED]

Comune di Porcia, Foglio 14, particella 609, subalterno 1, indirizzo via Reghena 11, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 183, rendita € 1012,26.

- [REDACTED]

Comune di Porcia, Foglio 14, particella 609, subalterno 2, indirizzo via Reghena 11, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 47 mq, superficie 47, rendita € 70,39.

Corpo: B - sedime stradale

Dati Catastali:

- [REDACTED]

Comune di Porcia, Foglio 14, particella 1921, indirizzo via Muzzile, piano T, area urbana, consistenza 92 mq

Corpo: C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part. 1923

Categoria: terreno residenziale



Dati Catastali:

- [REDACTED]

Comune di Porcia, Foglio 14, particella 1922, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 00.05.83 Ha, reddito dominicale: € 4,82, reddito agrario: € 3,46.

- [REDACTED]

Comune di Porcia, Foglio 14, particella 1923, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 00.00.87 Ha, reddito dominicale: € 0,72, reddito agrario: € 0,52.

2. Possesso

Bene: via Reghena - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con garage sub. 611 e sedime stradale part. 1925

Corpo: A - abitazione con garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

Corpo: B - sedime stradale

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Abitazione con garage sub. 609 e sedime stradale part. 1921, Terreno part. 1922 e sedime stradale 1923

Corpo: A - abitazione con garage

Possesso: Libero



Corpo: B - sedime stradale

Possesso: Libero

Corpo: C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part. 1923

Possesso: lavorato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Reghena - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con garage sub. 611 e sedime stradale part. 1925

Corpo: A - abitazione con garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - sedime stradale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Lotto: 002 - Abitazione con garage sub. 609 e sedime stradale part. 1921,
Terreno part. 1922 e sedime stradale 1923

Corpo: A - abitazione con garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - sedime stradale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part. 1923

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



4. Creditori Iscritti

Bene: via Reghena - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con garage sub. 611 e sedime stradale part. 1925

Corpo: A - abitazione con garage

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: B - sedime stradale

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 002 - Abitazione con garage sub. 609 e sedime stradale part. 1921, Terreno part. 1922 e sedime stradale 1923

Corpo: A - abitazione con garage

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]

Corpo: B - sedime stradale

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part. 1923

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Reghena - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con garage sub. 611 e sedime stradale part. 1925



Corpo: A - abitazione con garage

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: B - sedime stradale

Comproprietari: [REDACTED]

Lotto: 002 - Abitazione con garage sub. 609 e sedime stradale part. 1921,
Terreno part. 1922 e sedime stradale 1923

Corpo: A - abitazione con garage

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: B - sedime stradale

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part. 1923

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: via Reghena - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione con garage sub. 611 e sedime stradale part. 1925

Corpo: A - abitazione con garage

Misure Penali: NO

Corpo: B - sedime stradale

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Abitazione con garage sub. 609 e sedime stradale part. 1921,
Terreno part. 1922 e sedime stradale 1923

Corpo: A - abitazione con garage

Misure Penali: NO



Corpo: B - sedime stradale

Misure Penali: NO

Corpo: C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part. 1923

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Reghena - Porcia (PN) – 33080

Lotto: 001 - Abitazione con garage sub. 611 e sedime stradale part. 1925

Corpo: A - abitazione con garage

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Abitazione con garage sub. 609 e sedime stradale part. 1921,
Terreno part. 1922 e sedime stradale 1923

Corpo: A - abitazione con garage

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - sedime stradale

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part. 1923

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Reghena - Porcia (PN) – 33080



Lotto: 001 - Abitazione con garage sub. 611 e sedime stradale part. 1925

Prezzo da libero: € 136.311,13

Lotto: 002 - Abitazione con garage sub. 609 e sedime stradale part. 1921,
Terreno part. 1922 e sedime stradale 1923

Prezzo da libero: € 183.950,00



Beni in **Porcia (PN)**
via Reghena

Lotto: 001 - Abitazione con garage sub. 611 e sedime stradale part. 1925

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 - abitazione con garage.

Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (PN) CAP: 33080, via Reghena 8

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]

Comune di Porcia, Foglio 14, particella 611, subalterno 1, indirizzo via Muzzile, piano S1-T, categoria A/7, classe 2, consistenza 8 vani, superficie 182, rendita € 867,65.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie



Confini: A Nord con il mappale 506, a Sud con il mappale 56, ad Ovest con i mappali 434 e 1509, ad Est con il mappale 1925, prospiciente a via Reghena.

Note: indirizzo attuale: via Reghena 8

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]

Comune di Porcia, Foglio 14, particella 611, subalterno 2, indirizzo via Muzzile, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, superficie 27, rendita € 55,78.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: A Nord con il mappale 506, a Sud con il mappale 56, ad Ovest con i mappali 434 e 1509, ad Est con il mappale 1925, prospiciente a via Reghena.

Note: indirizzo attuale: via Reghena 8

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

in quanto le mutazioni sono irrilevanti ai fini della consistenza, categoria e classe

Identificativo corpo: B - sedime stradale.

Sedime stradale sito in Porcia (PN) CAP: 33080, via Reghena 8

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]



Comune di Porcia, Foglio 14, particella 1925, indirizzo via Muzzile, piano T, categoria area urbana, consistenza 130 mq

Derivante da: unità afferenti edificate su aree di corte del 23/05/2003 protocollo n. 95269 in atti dal 23/05/2003 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 1031.1/2003)

Confini: A Nord con il mappale 1926, a Sud con il mappale 1924, ad Ovest con il mappale 611, ad Est con via Reghena (mappale 1921).

Note: *sedime stradale*

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale a Sud Est del centro di Porcia

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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: bar, attività ricettive (normale), attività commerciali ed artigianali (normale), centro medico (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: lago Burida, parco naturale dolomiti friulane.

Attrazioni storiche: villa Correr Dolfin, castello e chiesa di Porcia, centro storico di Porcia, chiese e palazzi storici di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: servizio extraurbano (Pordenone) 650 m, stazione ferroviaria di Pordenone 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - abitazione con garage

Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (PN), via Reghena 8

Libero

Note: In capo a [REDACTED] e per gli immobili di sua proprietà non ci sono contratti di locazione vigenti. Si veda Allegato 4

Identificativo corpo: B - sedime stradale

sito in Porcia (PN), via Reghena 8

Libero

Note: Trattandosi di sedime stradale, l'area deve essere ceduta gratuitamente al Comune di Porcia.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
derivante da: ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973); a rogito di [REDACTED]
[REDACTED] in data 17/09/2014 ai nn. 242/9114; iscritto/trascritto a Pordenone
in data 18/09/2014 ai nn. 10226/1530;

Importo ipoteca: € 52354,56; Importo capitale: € 26177,28;

Altri comproprietari non eseguiti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante
da: atto esecutivo o cautelare; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data
08/01/2019 ai nn. 3521/2018; iscritto/trascritto a Pordenone in data
25/01/2019 ai nn. 1256/935;

Altri comproprietari non eseguiti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
derivante da: ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973); a rogito di [REDACTED]
[REDACTED] in data 17/09/2014 ai nn. 241/9114; iscritto/trascritto a Pordenone
in data 18/09/2014 ai nn. 10225/1529;

Importo ipoteca: € 47791,26; Importo capitale: € 23895,63;

Altri comproprietari non eseguiti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione con garage

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; derivante
da: atto esecutivo o cautelare; a rogito di Ufficiale Giudiziario in data
08/01/2019 ai nn. 3521/2018; iscritto/trascritto a Pordenone in data
25/01/2019 ai nn. 1256/935;



Altri comproprietari non esegutati: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
derivante da: ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973); a rogito di [REDACTED]
[REDACTED] in data 17/09/2014 ai nn. 241/9114; iscritto/trascritto a Pordenone
in data 18/09/2014 ai nn. 10225/1529;

Importo ipoteca: € 47791,26; Importo capitale: € 23895,63;

Altri comproprietari non esegutati: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - sedime stradale

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - abitazione con garage

sito in Porcia (PN), via Reghena 8

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 102,23 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica C. Attestato di
Prestazione Energetica redatto dal sottoscritto.

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

Identificativo corpo: B - sedime stradale

sito in Porcia (PN), via Reghena 8

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] dal 05/09/1975 al 05/12/1995.

In forza di costituzione.

Note: Denuncia catastale nuove costruzioni

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 05/12/1995 al 13/05/2011.

In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data 05/01/1996 ai nn. 45.

Note: Testamento olografico del 05/12/1995. Voltura in atti dal 23/10/1996. Repertorio n. 49939. Rogante: Pirozzi Severino. Registrato al n. 45 a Pordenone il 05/01/1996. Successione n. 1222.2/1996.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] dal 13/05/2011 ad oggi (attuali

proprietari).

In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data 11/05/2012 ai nn. 893/volume 9990.

Note: Testamento pubblico del 13/05/2011 protocollo n. PN0099471 voltura in atti dal 22/05/2012 repertorio n. 14145. Rogante: Dibenedetto, Registrato a Pordenone al n. 893 volume 9990 in morte di [REDACTED] (n. 4363.1/2012).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione con garage

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] dal 05/09/1975 al 05/12/1995.

In forza di costituzione.

Note: Denuncia catastale nuove costruzioni.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 05/12/1995 al 13/05/2011.

In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data 05/01/1996 ai nn. 45.

Note: Testamento olografico del 05/12/1995. Voltura in atti dal 23/10/1996. Repertorio n. 49939. Rogante: Pirozzi Severino. Registrato al n. 45 a Pordenone il 05/01/1996. Successione n. 1222.2/1996.



Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] dal 13/05/2011 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data 11/05/2012 ai nn. 893/volume 9990.

Note: Testamento pubblico del 13/05/2011 protocollo n. PN0099471 voltura in atti dal 22/05/2012 repertorio n. 14145. Rogante: Dibenedetto; in morte di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - sedime stradale

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (PN) CAP: 33080, via Reghena 8

Numero pratica: 137

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Licenza Edilizia**

Per lavori: di costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/11/1969.

Abitabilità/agibilità in data 14/01/1975.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione con garage

7.1 Conformità edilizia

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: varianti in corso d'opera non denunciate

Regolarizzabili mediante: richiesta Sanatoria ai sensi art. 49 Legge Regionale 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: diversa disposizione dei divisori interni, accesso esterno al vano centrale termica, modifiche forometriche (art. 49 L. R. 19/2009)

Oneri: oblazione (art. 49 comma 2 bis L.R. 19/2009) e spese tecniche:

920,00 €

Note: Modifica della sagoma e altre modifiche entro la soglia del 3% (art. 41 L.R. 19/2009).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: installazione di gazebo sul retro dell'abitazione



Regolarizzabili mediante: rimozione

Descrizione delle opere da sanare: gazebo ad orditura lignea e copertura in tessuto

Oneri: rimozione: € 80,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione con garage

Per quanto riguarda il sedime stradale si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - sedime stradale

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale, variante n.14
Zona omogenea:	B1 - di completamento intensivo
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale, variante n. 32
In forza della delibera:	n. 14 del 28.02.2019 e n. 22 del 28.03.2019
Zona omogenea:	Area urbana da rigenerare
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq in base alla variante approvata
Rapporto di copertura:	35% in base alla variante adottata
Altezza massima ammessa:	7,50 m in base alla variante approvata
Volume massimo ammesso:	650mc



Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	378 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione con garage

Sedime stradale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale, variante n.14
Zona omogenea:	viabilità
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale, variante n.32
In forza della delibera:	n. 14 del 28.02.2019 e n. 22 del 28.03.2019
Zona omogenea:	viabilità urbana
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Cessione gratuita al Comune di Porcia
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B - sedime stradale



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - abitazione con garage**

Trattasi di abitazione edificata su area di base e di pertinenza di mq 650, identificata al Catasto del Comune di Porcia al Foglio 14 n. 611.

L'immobile confina, al perimetro dell'area, a Nord con il mappale 506, a Sud con il mappale 56, ad Ovest con i mappali 434 e 1509, ad Est con via Reghena.

Gli accessi carrabile e pedonale, entrambi pavimentati, sono da via Reghena. L'area scoperta è destinata a giardino.

L'abitazione si sviluppa su due piani con zona abitabile al piano terra rialzato e vani accessori al piano seminterrato. Il piano terra si compone di ingresso, soggiorno, sala da pranzo e cucinino, disimpegno zona notte con tre camere ed un bagno. Nel seminterrato si trovano il garage, lavanderia con bagno, centrale termica, una cantina ed un locale uso sgombero.

I rivestimenti sono in piastrelle, ad esclusione di quelli delle camere che sono in legno. Il pavimento del soggiorno e del locale uso sgombero sono in laminato.

Gli intonaci interni ed esterni sono a liscio civile a tre mani. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune vetrate.

Gli infissi esterni del piano abitabile sono in legno e vetrocamera avvolgibili in pvc, quelli del seminterrato in ferro e vetro normale. Il portone del garage è del tipo basculante, non motorizzato. I davanzali sono in marmo.

Il manto di copertura è in tegole di laterizio, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciata.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia a pellet con bollitore esterno da 300 litri, i terminali sono del tipo a radiatori. Le tubazioni corrono a vista nel piano scantinato.

Nello sgombero al piano scantinato è installato un caminetto a focolare aperto. A servizio della zona notte è installato un climatizzatore da 2,50 kW.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **256,21**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa 2,70 m. per il piano terra e di 2,10 m. per il piano seminterrato



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
sedime stradale	sup lorda di pavimento	1,00	92,00	€ 0,00
92,00				

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

Stima sintetica a valori di mercato.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 950,00 - 1.350,00 (ville e villini in stato conservativo normale in periferia)Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2018-2019: €. 700,00 -1.200,00 (usato a Porcia, Rorai Piccolo)Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 650,00 - 950,00 (Porcia, buono stato abitabile);**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):**Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 1.150,00 (ville e villini in stato conservativo normale in periferia)Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2018-2019: €. 950,00 (usato a Porcia, Rorai Piccolo)Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 800,00 (Porcia, buono stato abitabile).

8.2 Valutazione corpi:**A - abitazione con garage. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 161.542,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra	123,88	€ 850,00	€ 105.298,00
terrazzo	4,67	€ 850,00	€ 3.969,50
piano scantinato	61,50	€ 850,00	€ 52.275,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 161.542,50
Valore Corpo	€ 161.542,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 161.542,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.847,50

B - sedime stradale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sedime stradale	92,00	€ 0,00	€ 0,00

Valore Corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00



Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - abitazione con garage	Abitazione in villini [A7]	190,05	€ 161.542,50	€ 53.847,50
B - sedime stradale		92,00	€ 0,00	€ 0,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 24.231,38

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ **136.311,13**

Regime fiscale di vendita: privato.



Lotto: 002 - Abitazione con garage sub. 609 e sedime stradale part. 1921, Terreno part. 1922 e sedime stradale 1923

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

0 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - abitazione con garage.

Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (PN) CAP: 33080, via Reghena 11

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

Comune di Porcia, Foglio 14, particella 609, subalterno 1, indirizzo via Reghena 11, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 183, rendita € 1012,26.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: A Nord con il mappale 676, a Sud con il mappale 1922, ad Ovest con il mappale 1921, ad Est con il mappale 274, a Sud Est con il mappale 352.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]



Comune di Porcia, Foglio 14, particella 609, subalterno 2, indirizzo via Reghena 11, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 47 mq, superficie 47, rendita € 70,39.

Derivante da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: A Nord con il mappale 676, a Sud con il mappale 1922, ad Ovest con il mappale 1921, ad Est con il mappale 274, a Sud Est con il mappale 352.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

in quanto le mutazioni sono irrilevanti ai fini della consistenza, categoria e classe

Identificativo corpo: B - sedime stradale.

sito in Porcia (PN) CAP: 33080, via Reghena 11

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

[redacted]

Comune Porcia, Foglio 14, particella 1921, indirizzo via Muzzile, piano T, categoria area urbana, consistenza 92 mq

Derivante da: unità afferenti edificate su aree di corte del 22/05/2003 protocollo n. 94465 in atti dal 22/05/2003 unità afferenti edificate su aree di corte (n. 1007.1/2003)

Confini: A Nord con il mappale 1920, a Sud con il mappale 1922, ad Ovest con i mappali 1925 e 1924, ad Est con il mappale 609.

Note: *sedime stradale*

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



Identificativo corpo: C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part. 1923.

Terreno residenziale sito in Porcia (PN) CAP: 33080, via Reghena

Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]
[redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Comune di Porcia, Foglio 14, particella 1922, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 00.05.83 Ha, reddito dominicale: € 4,82, reddito agrario: € 3,46.

Derivante da: frazionamento del 13/02/2003 protocollo n. 217815 in atti dal 13/02/2003 (n. 217815.1/2003)

Confini: A Nord con il mappale 609, a Sud con il mappale 1765, ad Ovest con il mappale 1923, ad Est con il mappale 352.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Comune di Porcia, Foglio 14, particella 1923, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 00.00.87 Ha, reddito dominicale: € 0,72, reddito agrario: € 0,52.

Derivante da: frazionamento del 13/02/2003 protocollo n. 217815 in atti dal 13/02/2003 (n. 217815.1/2003).

Confini: A Nord con il mappale 1921, a Sud con il mappale 1765, ad Ovest con il mappale 1924, ad Est con il mappale 1922.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona residenziale a Sud Est del centro di Porcia

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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: bar, attività ricettive (normale), attività commerciali ed artigianali (normale), centro medico (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: lago Burida, parco naturale dolomiti friulane.

Attrazioni storiche: villa Correr Dolfin, castello e chiesa di Porcia, centro storico di Porcia, chiese e palazzi storici di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: servizio extraurbano (Pordenone) 650 m, stazione ferroviaria di Pordenone 4 km

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - abitazione con garage

Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (PN), via Reghena 11

Libero

Note: In capo a [REDACTED] e per gli immobili di sua proprietà non ci sono contratti di locazione vigenti. Si veda Allegato 4.

Identificativo corpo: B - sedime stradale

sito in Porcia (PN), via Reghena 11

Libero

Note: Trattandosi di sedime stradale, l'area deve essere ceduta gratuitamente al Comune di Porcia.

Identificativo corpo: C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part. 1923

Terreno residenziale sito in Porcia (PN), via Reghena lavorato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il sedime stradale deve essere ceduto gratuitamente al Comune di Porcia.



12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da: atto esecutivo o cautelare; a rogito di Pubblico Ufficiale in data 08/01/2019 ai nn. 3521/2018; iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/01/2019 ai nn. 1256/935;

Altri comproprietari non eseguiti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]; derivante da: ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973); a rogito di [REDACTED] in data 04/02/2015 ai nn. 297/9115; iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/02/2015 ai nn. 1238/194;

Importo ipoteca: € 47733,42; Importo capitale: € 23866,71;

Note: L'ipoteca interessa solo l'immobile distinto al sub.1.

Altri comproprietari non eseguiti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione con garage

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] derivante da: atto esecutivo o cautelare; a rogito di Pubblico Ufficiale in data 08/01/2019 ai nn. 3521/2018; iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/01/2019 ai nn. 1256/935;

Altri comproprietari non eseguiti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: B - sedime stradale



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
derivante da: atto esecutivo o cautelare; a rogito di Pubblico Ufficiale in data
08/01/2019 ai nn. 3521/2018; iscritto/trascritto a Pordenone in data
25/01/2019 ai nn. 1256/935;

Altri comproprietari non eseguiti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreno part. 1922 e sedime stradale
part. 1923

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A - abitazione con garage

sito in Porcia (PN), via Reghena

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 343,58 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica F. Ape redatto
dal sottoscritto.

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

Identificativo corpo: B - sedime stradale

sito in Porcia (PN), via Reghena

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

**Identificativo corpo: C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part.
1923**

terreno residenziale sito in Porcia (PN), via Reghena

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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



14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] 05/09/1975 al 05/12/1995.

In forza di costituzione.

Note: Denuncia catastale nuove costruzioni.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 05/12/1995 al 13/05/2011.

In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data 05/01/1996 ai nn. 45.

Note: Testamento olografico del 05/12/1995. Voltura in atti dal 23/10/1996. Repertorio n. 49939. Rogante: Pirozzi Severino. Registrato al n. 45 a Pordenone il 05/01/1996. Successione n. 1222.2/1996.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] dal 13/05/2011 ad oggi

(attuali proprietari).

In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data 11/05/2012 ai nn. 893/volume 9990.

Note: Testamento pubblico del 13/05/2011 protocollo n. PN0099471 voltura in atti dal 22/05/2012 repertorio n. 14145. Rogante: Dibenedetto, Registrato a Pordenone al n. 893 volume 9990 in morte di [REDACTED] (n. 4363.1/2012).

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione con garage

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] 05/09/1975 al 05/12/1995.

In forza di costituzione.

Note: Denuncia catastale nuove costruzioni.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 05/12/1995 al 13/05/2011.

In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data 05/01/1996 ai nn. 45.

Note: Testamento olografico del 05/12/1995. Voltura in atti dal 23/10/1996. Repertorio n. 49939. Rogante: Pirozzi Severino. Registrato al n. 45 a Pordenone il 05/01/1996. Successione n. 1222.2/1996.



Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] dal 13/05/2011 ad oggi
(attuali proprietari).

In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data
11/05/2012 ai nn. 893/volume 9990.

*Note: Testamento pubblico del 13/05/2011 protocollo n. PN0099471 voltura
in atti dal 22/05/2012 repertorio n. 14145. Rogante: Dibenedetto; in morte
di [REDACTED]*

Dati precedenti relativi ai corpi: B - sedime stradale

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] dal 05/09/1975 al 05/12/1995.

In forza di atto di costituzione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] dal 05/12/1995 al 13/05/2011.

In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data
05/01/1996 ai nn. 45.

*Note: Testamento olografico del 05/12/1995. Voltura in atti dal 23/10/1996.
Repertorio n. 49939. Rogante: Pirozzi Severino. Registrato al n. 45 a
Pordenone il 05/01/1996. Successione n. 1222.2/1996.*

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] dal 13/05/2011 ad oggi
(attuali proprietari).

In forza di denuncia di successione registrata a Pordenone in data
11/05/2012 ai nn. 893/volume 9990.

*Note: Testamento pubblico del 13/05/2011 protocollo n. PN0099471 voltura
in atti dal 22/05/2012 repertorio n. 14145. Rogante: Dibenedetto, Registrato
a Pordenone al n. 893 volume 9990 in morte di [REDACTED] (n.
4363.1/2012).*

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreno part. 1922 e sedime stradale
part. 1923



15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (PN) CAP: 33080, via Reghena 11

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Licenza n.100

Per lavori: di costruzione abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/04/1963 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 31/12/1963 al n. di prot.

NOTE: Abitabilità pratica n. 87

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione con garage

Abitazione in villini [A7] sito in Porcia (PN) CAP: 33080, via Reghena 11

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Opere in parziale difformità da titoli edilizia rilasciati ante 01/09/67 (art.48-L.R.16/08)

Per lavori: eseguiti in difformità alla Licenza Edilizia ed in assenza di Licenza Edilizia

Oggetto: varianti

Presentazione in data 12/08/1989 al n. di prot. 016173

NOTE: La pratica non necessitava di rilascio di Concessione perché le opere ricadevano all'esterno del centro abitato ed il Comune era privo di P.R.G.C.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione con garage

15.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diminuzione superficie interna per esecuzione contropareti, modifiche forometriche e altre opere minori

Regolarizzabili mediante: riduzione a conformità (art. 51 L.R. 19/2009)

Descrizione delle opere da sanare: diminuzione superficie interna per esecuzione contropareti, modifiche forometriche ed altre opere minori

Oneri: sanzione di € 258,00 e spese tecniche pari a € 492,00 per un totale di **€ 750,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: opere interne e modifiche forometriche della tettoia con n. 2 forni di cottura

Regolarizzabili mediante: riduzione a conformità (art. 51 L.R. 19/2009)

Descrizione delle opere da sanare: opere interne e modifiche forometriche

Oneri: sanzione di € 258,00 e spese tecniche pari a € 342,00 per un totale di **€ 600,00**

Oneri Totali: **€ 1.350,00**



Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - abitazione con garage**15.1 Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale, variante n.14
Zona omogenea:	viabilità
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale, variante n. 32
In forza della delibera:	n. 14 del 28.02.2019 e n. 22 del 28.03.2019
Zona omogenea:	viabilità urbana
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Cessione gratuita al Comune di Porcia
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - sedime stradale**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale, variante n. 14
Zona omogenea:	B1 - di completamento intensivo
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale, variante n. 32
In forza della delibera:	n. 14 del 28.02.2019 e n. 22 del 28.03.2019
Zona omogenea:	Area urbana da rigenerare
Immobile sottoposto a vincolo di	NO



carattere urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq in base alla variante approvata
Rapporto di copertura:	35% in base alla variante adottata
Altezza massima ammessa:	7,50 m in base alla variante approvata
Volume massimo ammesso:	628 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	311 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione con garage

Terreno residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale, variante n. 14
Zona omogenea:	B1 - di completamento intensivo e viabilità
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale, variante n. 32
In forza della delibera:	n. 14 del 28.02.2019 e n. 22 del 28.03.2019
Zona omogenea:	Area urbana da rigenerare e viabilità urbana
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Cessione gratuita al Comune di Porcia
Indice di utilizzazione	1 mc/mq in base alla variante



fondiarial/territoriale:	approvata, in base alla variante adottata la superficie fondiaria minima è di mq 600. Pertanto, non sono ammessi interventi di nuova costruzione per il solo terreno distinto con il mappale 1922.
Rapporto di copertura:	35% in base alla variante adottata
Altezza massima ammessa:	7,50 m in base alla variante approvata

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note: Non sono ammessi interventi di nuova costruzione sul terreno distinto con il mappale 1922.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part. 1923



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A - abitazione con garage**

Trattasi di abitazione edificata su area di base e di pertinenza di mq 628 identificata al Catasto del Comune di Porcia al Foglio 14 n. 609.

L'immobile confina, al perimetro dell'area, a Nord con il mappale 676, a Sud con il mappale 1922, ad Ovest con il mappale 1921, ad Est con il mappale 274, a Sud Est con il mappale 352.

Gli accessi carrabile e pedonale, entrambi pavimentati, sono da via Reghena. L'area scoperta è destinata a giardino.

L'abitazione si sviluppa su tre piani con zona abitabile al piano terra rialzato e vani accessori al piano seminterrato. Il sottotetto non è abitabile e presenta finiture a grezzo. Il piano terra si compone di ingresso, sala da pranzo, cucina con cucinino, due camere ed un bagno. Nel seminterrato si trovano il garage, una cantina, il locale ripostiglio/lavanderia ed una serra ricavata sotto il terrazzo.

Le strutture verticali sono in blocchi di cemento al piano seminterrato ed in muratura di laterizio al piano terra. Le strutture orizzontali sono in latero-cemento. L'orditura del tetto è in travi di legno.

Le strutture non sono coibentate. Il manto di copertura è in tegole di laterizio, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciata. I pavimenti della sala pranzo e dell'ingresso sono in marmo, quelli della cucina e del bagno in marmette.

Il pavimento del garage è in battuto di cemento. Le camere presentano pavimentazione in legno con posa a quadri. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune vetrate.

Gli infissi esterni del piano abitabile sono in legno e vetrocamera con avvolgibili in pvc. Gli infissi del piano scantinato sono in ferro e vetro. I davanzali sono in marmo. Gli intonaci interni ed esterni sono a liscio civile a tre mani.

L'impianto di riscaldamento è a metano con caldaia standard ed i terminali sono del tipo a radiatori. Le tubazioni corrono a vista nel cantinato. A servizio della zona è installato un climatizzatore da 2,50 kw.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **390,84**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1963



L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,76 per il piano terra, 2,30 per il piano seminterrato, soffitta con h max di 2,40 e min di 0,80.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Normale stato di manutenzione e conservazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	119,64	€ 750,00
terrazzi	sup lorda di pavimento	0,50	5,08	€ 750,00
scantinato	sup lorda di pavimento	0,50	59,00	€ 750,00
serra piano scantinato	sup lorda di pavimento	0,25	2,99	€ 750,00
soffitta	sup lorda di pavimento	0,25	32,77	€ 750,00

219,48

Accessori corpo A – abitazione con garage:

1. Ripostiglio Posto al piano T
Composto da unico vano
Sviluppa una superficie complessiva di 12,12 mq
Destinazione urbanistica: B1- residenziale di completamento intensivo
Valore a corpo: € **400**



Descrizione: Trattasi di un box in lamiera posto sul retro dell'abitazione, verso l'angolo Nord-Est dell'abitazione. La pavimentazione è in cemento.

2. Tettoia chiusa su Posto al piano T
più lati

Composto da unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 7,12 mq

Destinazione urbanistica: B1- residenziale di completamento intensivo

Valore a corpo: € **1350**

Descrizione: Trattasi di tettoia con n. 2 forni di cottura ad uso domestico. Le strutture verticali sono in muratura o tamponamenti in lamiera; la copertura è in lamiera. L'accessorio è collocato sul retro dell'abitazione.

3. Ripostiglio

Posto al piano T

Composto da ripostiglio con soffitta ad uso deposito, wc esterno e tettoia

Sviluppa una superficie complessiva di 27,48 mq

Destinazione urbanistica: B1- residenziale di completamento intensivo

Valore a corpo: € **5000**

Descrizione: Trattasi di costruzione in muratura con solaio interpiano in latero-cemento e copertura in eternit su travi. La tettoia presenta struttura in acciaio, pareti in plexiglas o rete metallica e copertura in lamiera su orditura metallica.

Descrizione: di cui al punto **B - sedime stradale**

Area asfaltata rientrante tra le opere di urbanizzazione primaria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **92,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante



Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: normale stato di manutenzione e conservazione

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie	sup lorda di pavimento	1,00	92,00	€ 0,00
92,00				

Descrizione: **terreno residenziale** di cui al punto **C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part. 1923**

Terreno di forma rettangolare recintato lungo i confini con accesso carrabile da via Reghena. Il sedime stradale, rientrante tra le opere di urbanizzazione primaria, è a prato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/3 di [REDACTED] - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **583,00**

Il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia pianeggiante
Sistemazioni agrarie: prato, coltivazioni

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: Normale stato di manutenzione e conservazione



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno	sup lorda di pavimento	1,00	583,00	€ 80,00
583,00				

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Stima sintetica a valori di mercato.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Porcia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 950,00 - 1.350,00 (ville e villini in stato conservativo normale in periferia)Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2018-2019: €. 700,00 -1.200,00 (usato a Porcia, Rorai Piccolo)Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 650,00 - 950,00 (Porcia, buono stato abitabile);**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):**Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 1.150,00 (ville e villini in stato conservativo normale in periferia)Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2018-2019: €. 950,00 (usato a Porcia, Rorai Piccolo)Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2017 FIAIP: € 800,00 (Porcia, buono stato abitabile).

16.2 Valutazione corpi:**A - abitazione con garage. Abitazione in villini [A7] con annessi**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.610,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra	119,64	€ 750,00	€ 89.730,00
terrazzi	5,08	€ 750,00	€ 3.810,00
scantinato	59,00	€ 750,00	€ 44.250,00
serra piano scantinato	2,99	€ 750,00	€ 2.242,50
soffitta	32,77	€ 750,00	€ 24.577,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 164.610,00
Valore Corpo	€ 164.610,00
Valore Accessori	€ 6.750,00
Valore complessivo intero	€ 171.360,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.120,00

B - sedime stradale.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
superficie	92,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore Corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00



**C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part. 1923.
residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.640,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
terreno	583,00	€ 80,00	€ 46.640,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 46.640,00
Valore Corpo	€ 46.640,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 46.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.546,67

Riassunto:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - abitazione con garage	Abitazione in villini [A7] con annessi	219,48	€ 171.360,00	€ 57.120,00
B - sedime stradale		92,00	€ 0,00	€ 0,00
C - Terreno part. 1922 e sedime stradale part. 1923	Terreno residenziale	583,00	€ 46.640,00	€ 15.546,67



16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 32.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.350,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 183.950,00
---	---------------------

Regime fiscale di vendita: privato.

Data generazione:
14-10-2019

L'Esperto alla stima
Geom. Renzo Fregonese

