
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **166/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Lotti:

001 - Immobile 1,

002 - Immobile 2,

[REDACTED]

004 - Terreni agricoli.

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA:

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434424654

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Siega - Borgo Siega - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Descrizione zona: Zona residenziale dell'abitato di Sesto al Reghena

Lotto: 001 - Immobile 1

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]
[REDACTED]

- foglio 20, particella 726, subalterno 4, indirizzo Via Siega n. 12, piano T-1-2, comune Sesto al Reghena, categoria A/3, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie 292 mq, rendita € 801,80.

Corpo: B

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

Dati Catastali: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- foglio 20, particella 727, indirizzo Via Siega n. 12, piano T-1, comune Sesto al Reghena, categoria C/7, classe 1, consistenza 123 mq, rendita € 165,16.

Lotto: 002 - Immobile 2

Corpo: C

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]
[REDACTED]

- foglio 20, particella 163, indirizzo Via Siega n. 12, piano T-1-2, comune Sesto al Reghena, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,0 vani, superficie 197 mq, rendita € 557,77.

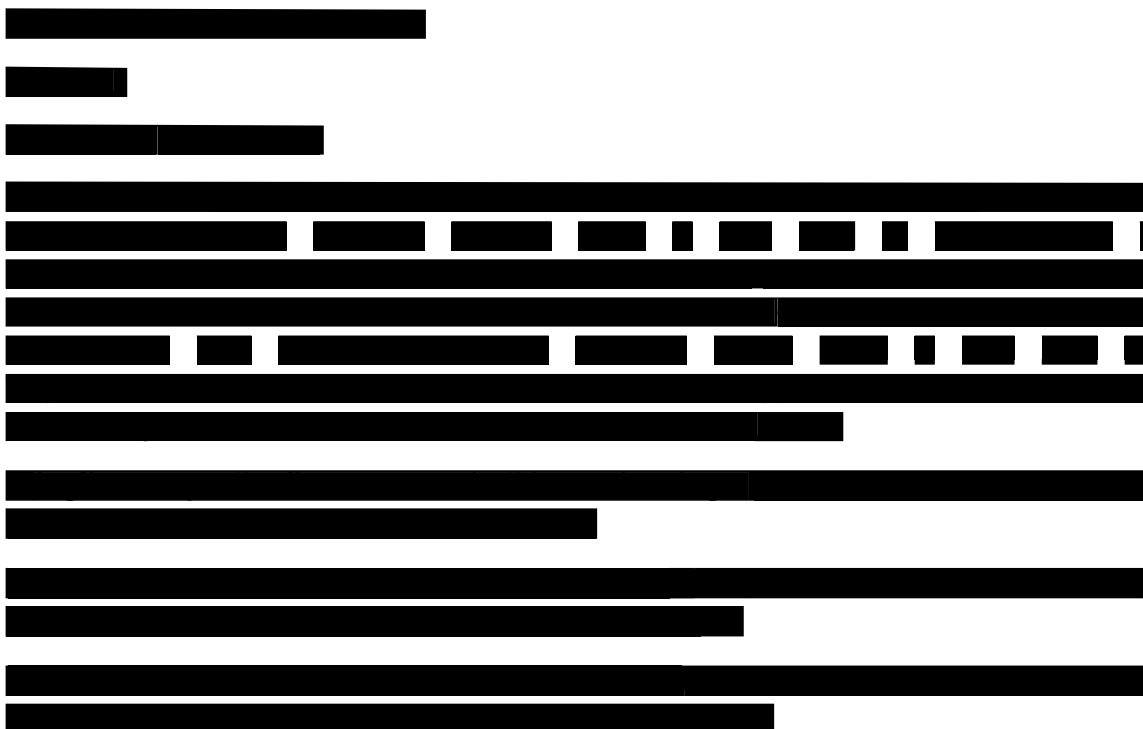
Corpo: D

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

Dati Catastali: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]:

- foglio 20, particella 157, subalterno 1, indirizzo Via Siega, piano T, comune Sesto al Reghena, categoria C/6, classe 1, consistenza 51 mq, superficie 51 mq, rendita € 68,48,

- foglio 20, particella 157, subalterno 2, indirizzo Via Siega, piano T, comune Sesto al Reghena, categoria C/6, classe 4, consistenza 51 mq, superficie 65 mq, rendita € 94,82.



Lotto: 004 - Terreni agricoli

Corpo: F

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [redacted]
[redacted]

- sezione censuaria San Sesto al Reghena, foglio 20, particella 918, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 9127, reddito dominicale: € 101,34, reddito agrario: € 63,63.

Corpo: G

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [redacted]
[redacted]

- sezione censuaria San Sesto al Reghena, foglio 20, particella 267, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 20870 mq, reddito dominicale: € 188,62, reddito agrario: € 123,95,

- sezione censuaria San Sesto al Reghena, foglio 20, particella 919, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 3073 mq, reddito dominicale: € 34,12, reddito agrario: € 21,43.

2. Possesso

Bene: Via Siega - Borgo Siega - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

03 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

.0

0. Bene: Via Siega - Borgo Siega - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

00

Lotto: 001 - Immobile 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Lotto: 002 - Immobile 2

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 004 - Terreni agricoli

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Siega - Borgo Siega - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Immobile 1

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 002 - Immobile 2

Corpo: C

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Corpo: D

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Lotto: 004 - Terreni agricoli

Corpo: F

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: G

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Siega - Borgo Siega - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Immobile 1

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Immobile 2

Corpo: C

Comproprietari: Nessuno

Corpo: D
Comproprietari: Nessuno

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 004 - Terreni agricoli

Corpo: F
Comproprietari: Nessuno

Corpo: G
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Siega - Borgo Siega - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Immobile 1

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Immobile 2

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto: 004 - Terreni agricoli

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Siega - Borgo Siega - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Immobile 1

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Immobile 2

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

██

████████████████

██

Lotto: 004 - Terreni agricoli

Corpo: F

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Siega - Borgo Siega - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Immobile 1

Prezzo da libero arrotondato: € 222.000,00

Lotto: 002 - Immobile 2

Prezzo da libero arrotondato: € 181.000,00



Lotto: 004 - Terreni agricoli

Prezzo da libero arrotondato: € 112.000,00

Beni in **Sesto Al Reghena (PN)**
Località/Frazione **Borgo Siega**
Via Siega

Lotto: 001 - Immobile 1

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079
frazione: Bagnarola, Via Siega n. 12**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

- foglio 20, particella 726, subalterno 4, indirizzo Via Siega n. 12, piano T-1-2, comune Sesto al Reghena, categoria A/3, classe 3, consistenza 11,5 vani, superficie 292 mq, rendita € 801,80.

Confini:

- a nord-ovest con la Via Siega,
- a nord-est con il fabbricato appartenente al mappale 163,
- a sud-est con il mappale 163,
- a sud-ovest con il mappale 727.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: L'immobile presenta due unità immobiliari distinte con diversa forometria. La difformità prevede la presentazione di variazione catastale del costo presunto di € 2.000,00.

Identificativo corpo: B.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sesto Al Reghena (PN)
CAP: 33079 frazione: Bagnarola, Via Siega.**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 20, particella 727, indirizzo Via Siega n. 12, piano T-1, comune Sesto al Reghena, categoria C/7, classe 1, consistenza 123 mq, rendita € 165,16.

Confini:

a nord-ovest con il mappale 726 e 163,

a nord-est con il mappale 152,

a sud-est con il mappale 385,

a sud-ovest con il mappale 167 e 149.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione nella zona residenziale della frazione di Bagnarola.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Cestro storico di Sesto al Reghena e Cordovado.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato.

Attrazioni storiche: Abazia dei Benedettini.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Siega n. 12:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Siega:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Concessione garanzia di mutuo fondiario; A rogito di del Notaio Pascatti Giovanni in data 21/07/2010 ai nn. 150144/38411; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/07/2010 ai nn. 11659/2319; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di Notaio Greco Orazio in data 23/01/2014 ai nn. 6277/4761; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/02/2014 ai nn. 1970/200; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Greco Orazio in data 12/10/2015 ai nn. 7309/5635; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2015 ai nn. 13629/2258; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Verona in data 22/12/2017 ai nn. 5086 in data 05/10/2020 ai nn. 11580/2088; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 156.614,83.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/04/2022 ai nn. 307 in data 14/04/2022 ai nn. 5265/873; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 279.426,57.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 20/02/2020 ai nn. 199 in data 28/09/2022 ai nn. 14381/2596; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 4.502,70.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 24/10/2022 ai nn. 2305 iscritto/trascritto a in data 05/12/2022 ai nn. 18359/13472.

Dati precedenti relativi ai corpi: A.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Verona in

data 22/12/2017 ai nn. 5086 in data 05/10/2020 ai nn. 11580/2088; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 156.614,83.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/04/2022 ai nn. 307; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/04/2022 ai nn. 5265/873; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 279.426,57.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 24/10/2022 ai nn. 2305 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/12/2022 ai nn. 18359/13472.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della riscossione annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di emesso da [REDACTED] in data 18/02/2020 ai nn. 1562/9120; Iscritto/trascritto a Roma in data 19/02/2020 ai nn. 2260/401; Importo ipoteca: € 48.548,26; Importo capitale: € 24.274,13.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Siega

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Richiesto al proprietario la documentazione relativa agli impianti, la stessa non è stata reperita, pertanto vista l'assenza del libretto d'impianto non è stato possibile, ad oggi, redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile in oggetto.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Siega

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.
Indice di prestazione energetica: Non specificato.
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato.
Avvertenze ulteriori: Non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 15/09/2000, ai nn. 95404; trascritto a Pordenone, in data 10/10/2000, ai nn. 9465.1/2000.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 15/09/2000, ai nn. 95404/23476; registrato a Pordenone, in data 02/10/2000, ai nn. 617/II; trascritto a Pordenone, in data 09/10/2000, ai nn. 13393/9465.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079 frazione: Bagnarola, Via Siega n. 12

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Oggetto: ristrutturazione.

Presentazione in data 29/11/2000 al n. di prot. 14630.

Rilascio in data 24/02/2001 al n. di prot. 14630.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079 frazione: Bagnarola, Via Siega

Intestazione: [REDACTED].
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: ristrutturazione stalla e costruzione di n. 2 tettoie.
Oggetto: ristrutturazione.

Presentazione in data 31/12/1979 al n. di prot. 8043.

Rilascio in data 10/01/1980 al n. di prot. 8043.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: L'immobile presenta due unità immobiliari distinte in luogo dell'unica unità prevista in progetto. La difformità è sanabile con la presentazione di una riduzione a conformità al costo stimato di € 2.500,00. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine espresse – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti

insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Il fabbricato presenta altezze di interpiano diverse da quanto autorizzato. La difformità è sanabile con un costo presunto per la pratica di € 2.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Sottozona "B0" - residenziale saturo dei nuclei di vecchio impianto.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA (All. 1)
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:	non superiore a quello preesistente
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella degli edifici circostanti nel caso di edificazione in linea o su allineamenti preesistenti; m. 8,50 nel caso di edifici isolati.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 150 una tantum per unità immobiliare residenziale.
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

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Sottozona "B0" - residenziale satura dei nuclei di vecchio impianto.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA (All. 1)
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:	non superiore a quello preesistente.
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella degli edifici circostanti nel caso di edificazione in linea o su allineamenti preesistenti; m. 8,50 nel caso di edifici isolati.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato realizzato intorno agli anni '700/'800 e ristrutturato nell'anno 1997, comprende piano terra, piano primo e soffitta (foto 1-2-3-4). L'unità immobiliare si distribuisce sul fronte della strada via Siega. L'accesso all'abitazione avviene direttamente al piano terra. Il fabbricato è situato nella zona periferica di Sesto al Reghena, eretto nel mappale 726 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Al piano terra si accede direttamente dalla pubblica via all'unità immobiliare della superficie residenziale commerciale lorda complessiva di mq. 298,00 circa. L'abitazione è composta al piano terra, con altezza utile di mt. 2,30, da un ingresso-soggiorno (foto 7-8), una cucina (foto 55), un antebagno (foto 9), un bagno (foto 10-11). Da un secondo ingresso sempre da Via Siega, si accede alla seconda unità di fatto, composta da ingresso (foto 27-28), una stanza (foto 25-26) ed una cucina-soggiorno (foto 23-24). Le due unità divise da terra a cielo presentano vani scala autonomi, che collegano il piano terra dal primo e la prima unità, tramite il vano scala accede anche al vano secondo. Il primo piano, con altezza utile di mt. 2,30, è composto da due camere (foto 15-17), un bagno (foto 13), un disimpegno (foto 14) ed un terrazzo (foto 16) nell'unità posta a ovest e due camere (foto 29-30), un bagno (foto 31-32), un terrazzo (foto 34-35) ed una CT (foto 33-38) per l'unità posta ad est. Il piano secondo con altezze variabili, è composto da una camera (foto 21), un bagno (foto 20) ed una soffitta (foto 19) nell'unità posta ovest, mentre nell'unità ad est si trova una soffitta raggiungibile

tramite una scala a pioli dal terrazzo del piano primo (foto 36-37-39-40). L'intero lotto sul quale sorge l'abitazione oggetto di stima, è della superficie catastale complessiva di mq. 223.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **366,00**

E' posto al piano: T-1-2

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa risulta attualmente in normale stato conservativo.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in legno;
- La copertura a falde con struttura in latero cemento e manto di copertura e manto in tegole di cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- finitura a intonaco;
- Serramenti in legno con vetrocamera e ante d'oscuro in legno, mentre nella porzione ovest al piano terra sono presenti serramenti in alluminio, il resto dell'abitazione sono presenti serramenti in legno con vetro singolo.
- Davanzali e soglie in marmo;
- cappotto da 3 cm presente sul lato sud-ovest.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile.
- I bagni presenti sono dotati di tutti i sanitari, uno con vasca e due con doccia, mentre nella porzione di fabbricato a ovest, è presente un unico bagno composto da tutti i sanitari con una doccia ed una vasca;
- I pavimenti sono in piastrelle in terracotta e ceramica nella zona giorno, in piastrelle nei bagni e in parquet nella zona notte;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita, mentre nella porzione dell'abitazione a ovest l'impianto è presente l'elettrocandela;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori lamellari con caldaia a gas unica presente nella centrale termica;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie ed è collegato al pozzo artesiano in comproprietà con terzi.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie abitazione piano terra	sup reale lorda	1,00	133,00	€ 700,00
Superficie abitazione piano primo	sup reale lorda	1,00	104,00	€ 700,00
Superficie terrazza	sup reale lorda	0,33	7,92	€ 700,00
Superficie soffitta	sup reale lorda	0,50	52,50	€ 700,00

297,42

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato adibito a deposito attrezzi (foto 41), realizzato ante '67 e ristrutturato nell'anno 1980, comprende piano terra, piano primo. L'accesso al fabbricato avviene direttamente al piano terra. Il fabbricato è situato nella zona periferica di Sesto al Reghena, eretto nel mappale 727 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

al piano terra, è composto da una ex stalla dell'altezza utile di mt. 2,73 (foto 44-45), una tettoia aperta dell'altezza utile di mt. 3,00 (foto 42) e da una tettoia aperta dell'altezza utile di mt. 3,40 (foto 43). Al piano primo si trova l'ex fienile dell'altezza di mt. 2,80 (foto 48). La superficie lorda commerciale complessiva è di mq. 195,00. L'intero lotto sul quale sorge l'abitazione oggetto di stima, è della superficie catastale complessiva di mq. 704.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

██████████
 ██████████
 ██████████

Eventuali comproprietari:
 Nessuno.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

██████████
 ██████████
 ██████████

Eventuali comproprietari:
 Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **330,00**

E' posto al piano: T-1

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa risulta attualmente in normale stato conservativo.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura in blocchi di cemento;
- Orizzontamenti costituiti da solai in legno;
- La copertura a falde con struttura in latero cemento e manto di copertura e manto in tegole di cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Serramenti in alluminio con vetrosingolo.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti non intonacate;
- I pavimenti presenti sono in cemento;
- Impianto elettrico presente l'elettrocandole;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie piano terra	sup reale lorda	1,00	75,00	€ 300,00
Superficie coperta tettoie	sup reale lorda	0,50	90,00	€ 300,00
Superficie piano primo	sup reale lorda	0,40	30,00	€ 300,00
195,00				

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

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Elenco fonti:

Catasto di Sesto al Reghena;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.), Borsino immobiliare, Operatori della zona.;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 600,00 / max € 800,00 (O.I.A.T.) abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo.
 min. € 600,00 / max € 1.100,00 (Borsino immobiliare 2023/2024) abitazioni civili in periferia.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 208.194,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie abitazione piano terra	133,00	€ 700,00	€ 93.100,00
Superficie abitazione piano primo	104,00	€ 700,00	€ 72.800,00
Superficie terrazza	7,92	€ 700,00	€ 5.544,00
Superficie soffitta	52,50	€ 700,00	€ 36.750,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 208.194,00
Valore Corpo	€ 208.194,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 208.194,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 208.194,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.500,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie piano terra	75,00	€ 300,00	€ 22.500,00
Superficie coperta tettoie	90,00	€ 300,00	€ 27.000,00
Superficie piano primo	30,00	€ 300,00	€ 9.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.500,00
Valore Corpo	€ 58.500,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.500,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	297,42	€ 208.194,00	€ 208.194,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	195,00	€ 58.500,00	€ 58.500,00

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sesto Al Reghena (PN)
CAP: 33079 frazione: Bagnarola, Via Siega**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- foglio 20, particella 157, subalterno 1, indirizzo Via Siega, piano T, comune Sesto al Reghena, categoria C/6, classe 1, consistenza 51 mq, superficie 51 mq, rendita € 68,48.

Confini:

- a nord con la pubblica Via Siega,
- a est con il fabbricato appartenente al mappale 152,
- a sud con il mappale 727,
- ovest con il fabbricato appartenente al mappale 726.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- foglio 20, particella 157, subalterno 2, indirizzo Via Siega, piano T, comune Sesto al Reghena, categoria C/6, classe 4, consistenza 51 mq, superficie 65 mq, rendita € 94,82.

Confini:

- a nord con la pubblica Via Siega,
- a est con il fabbricato appartenente al mappale 152,
- a sud con il mappale 727,
- ovest con il fabbricato appartenente al mappale 726.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: è ancora censito il sub. 2 che risulta demolito e il sub 1 manca di una parete divisorial. Per regolarizzare la pratica sarà necessaria la presentazione di variazione catastale del costo presunto di € 1.500,00.

10 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione nella zona

residenziale della frazione di Bagnarola.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Sesto al Reghena e Cordovado.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato.

Attrazioni storiche: Abazia dei Benedettini.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

11 STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Siega n. 13

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Identificativo corpo: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Siega

Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: Concessione garanzia di mutuo fondiario; A rogito di del Notaio Pascatti Giovanni in data 21/07/2010 ai nn. 150144/38411; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/07/2010 ai nn. 11659/2319; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; A rogito di Notaio Greco Orazio in data 23/01/2014 ai nn. 6277/4761; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/02/2014 ai nn. 1970/200; Importo ipoteca: € 500.000,00; Importo capitale: € 250.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Greco Orazio in data 12/10/2015 ai nn. 7309/5635; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2015 ai nn. 13629/2258; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della riscossione annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di emesso da [REDACTED] in data 18/02/2020 ai nn. 1562/9120; Iscritto/trascritto a Roma in data 19/02/2020 ai nn. 2260/401; Importo ipoteca: € 48.548,26; Importo capitale: € 24.274,13.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

██████████; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Verona in data 22/12/2017 ai nn. 5086 in data 05/10/2020 ai nn. 11580/2088; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 156.614,83.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████
██████████ Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/04/2022 ai nn. 307; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/04/2022 ai nn. 5265/873; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 279.426,57.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████
██████████ Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 20/02/2020 ai nn. 199; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/09/2022 ai nn. 14381/2596; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 4.502,70.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ██████████
██████████ Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 24/10/2022 ai nn. 2305 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/12/2022 ai nn. 18359/13472.

Dati precedenti relativi ai corpi: C.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████
██████████ Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Greco Orazio in data 12/10/2015 ai nn. 7309/5635; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2015 ai nn. 13629/2258; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 100.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca della riscossione annotata a favore di ██████████
██████████ Derivante da: Ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di emesso da ██████████ in data 18/02/2020 ai nn. 1562/9120; Iscritto/trascritto a Roma in data 19/02/2020 ai nn. 2260/401; Importo ipoteca: € 48.548,26; Importo capitale: € 24.274,13.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████
██████████ Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Verona in data 22/12/2017 ai nn. 5086 in data 05/10/2020 ai nn. 11580/2088; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 156.614,83.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████
██████████ Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/04/2022 ai nn. 307; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/04/2022 ai nn. 5265/873; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 279.426,57.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 24/10/2022 ai nn. 2305 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/12/2022 ai nn. 18359/13472.

Dati precedenti relativi ai corpi: D.

13 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Siega

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Richiesto al proprietario la documentazione relativa agli impianti, la stessa non è stata reperita, pertanto vista l'assenza del libretto d'impianto non è stato possibile, ad oggi, redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile in oggetto.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

Identificativo corpo: D

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Siega

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non richiesto.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 15/09/2000, ai nn. 95404; trascritto a Pordenone, in data 10/10/2000, ai nn. 9465.1/2000.

Dati precedenti relativi ai corpi: C.

Titolare/Proprietario: ██████████ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 15/09/2000, ai nn. 95404; trascritto a Pordenone, in data 10/10/2000, ai nn. 9465.1/2000.

Dati precedenti relativi ai corpi: D.

15 PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079 frazione: Bagnarola, Via Siega n. 13

Numero pratica: 486/81.

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: ristrutturazione porzione di fabbricato.

Oggetto: ristrutturazione.

Presentazione in data 31/03/1981 al n. di prot. 2187.

Rilascio in data 15/04/1981 al n. di prot. 2187.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079 frazione: Bagnarola, Via Siega n. 13

Numero pratica: 1009/83.

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: di variante per la ristrutturazione di un fabbricato di abitazione.

Oggetto: ristrutturazione.

Presentazione in data 30/08/1983 al n. di prot. 4348.

Rilascio in data 09/09/1983 al n. di prot. 4348.

Abitabilità/agibilità in data 14/03/1984 al n. di prot. 1241.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079 frazione: Bagnarola, Via Siega

Intestazione: ██████████

Tipo pratica: Permesso a costruire.

Per lavori: per il restauro e trasformazione di un fabbricato ad uso stalla con rimessa, in autorimesse con sovrastante fienile.

Oggetto: ristrutturazione.

Presentazione in data 31/12/1979 al n. di prot. 8044.

Rilascio in data 12/02/1980 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

15 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: L'immobile presenta lievi modifiche forometriche e diverse altezze interne, seppur dotato di agibilità. La difformità si ritiene attualmente sanabile con la presentazione di una riduzione a conformità al costo stimato di € 2.000,00. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo

ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Dati precedenti relativi ai corpi: C.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: L'immobile presenta lievi modifiche forometriche e diverse altezze interne, seppur dotato di agibilità. La difformità si ritiene attualmente sanabile con la presentazione di una riduzione a conformità al costo stimato di € 2.000,00. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Dati precedenti relativi ai corpi: D.

15 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Sottozona "B0" - residenziale saturo dei nuclei di vecchio impianto.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA (All. 1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a quello preesistente
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella degli edifici circostanti nel caso di edificazione in linea o su allineamenti preesistenti; m. 8,50 nel caso di edifici isolati.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 150 una tantum per unità immobiliare residenziale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Sottozona "B0" - residenziale satura dei nuclei di vecchio impianto.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA (All. 1)
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:	non superiore a quello preesistente
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella degli edifici circostanti nel caso di edificazione in linea o su allineamenti preesistenti; m. 8,50 nel caso di edifici isolati.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 150 una tantum per unità immobiliare residenziale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: D.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **C**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato realizzato realizzato intorno agli anni '700/'800 e ristrutturato nell'anno 1984, comprende piano terra, piano primo e soffitta (foto 2-3-4-5). L'unità immobiliare si distribuisce sul fronte della strada via Sile. L'accesso all'abitazione avviene dal piano terra. Il fabbricato è situato nella zona periferica di Sesto al Reghena, eretto nel mappale 163 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue:

Al piano terra si accede direttamente dalla pubblica via all'unità immobiliare della superficie residenziale commerciale lorda complessiva di mq. 260,00 circa. L'abitazione è composta al piano terra, con altezza utile di mt. 2,60, da un ingresso (foto 49), un soggiorno con sala da pranzo (foto 56), una cucina (foto 55), un bagno (foto 54), un disimpegno (foto 50-51) con annesso portico (foto 52) ed una centrale termica (foto 53). Tramite le scale poste al piano terra (foto 17) si può accedere al piano primo, con altezza utile di mt. 2,57, composto da quattro camere (foto 59-60-61-62-65), due bagni (foto 58-64), due disimpegni ed una terrazza (foto 63). Tramite una botola (foto 66) è possibile accedere alla soffitta dell'abitazione dell'edificio.

L'intero lotto sul quale sorge l'abitazione oggetto di stima, è della superficie catastale complessiva di mq. 253.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ galotti- Piena proprietà

██████████
 ██████████
 ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva è di circa mq **318,00**

E' posto al piano: T-1-2

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa risulta attualmente in normale stato conservativo.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo civile:

STRUTTURE

- Muratura portante in laterizio;
- Orizzontamenti costituiti da solai in latero cemento;
- La copertura a falde con struttura in latero cemento e manto di copertura e manto in tegole di cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- finitura a intonaco;
- Serramenti in legno con vetrocamera e ante d'oscuro in legno;

- Davanzali e soglie in marmo;
- presente un'intercapedine d'aria.

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile.
- I bagni presenti sono dotati di tutti i sanitari, uno con doccia e due con vasca;
- I pavimenti sono in piastrelle in terracotta e ceramica nella zona giorno, in piastrelle nei bagni e in parquet nella zona notte;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia e dotato di salvavita;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori lamellari con caldaia a gas unica presente nella centrale termica;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie ed è collegato al pozzo artesiano in comproprietà con terzi.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie abitazione piano terra	sup reale lorda	1,00	104,00	€ 750,00
Superficie abitazione piano primo	sup reale lorda	1,00	99,00	€ 750,00
Superficie terrazza	sup reale lorda	0,33	2,64	€ 750,00
Superficie soffitta	sup reale lorda	0,50	53,50	€ 750,00

259,14

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **D**

Descrizione e Consistenza:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato realizzato realizzato intorno agli anni '700/'800 e ristrutturato nell'anno 1984, comprende solo il piano terra appartenente al sub. 1, mentre il piano primo, appartenente al sub 2, è stato demolito in precedenza (foto 67-68).

L'unità immobiliare si distribuisce sul fronte della strada via Sile.

Il fabbricato è situato nella zona periferica di Sesto al Reghena, eretto nel mappale 157 (ALL. 1).

Distribuzione interna:

Il fabbricato presenza due spazi separati destinati ad uso garage.

L'intero lotto sul quale sorge l'abitazione oggetto di stima, è della superficie catastale complessiva di mq. 80.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ galotti- Piena proprietà

████████████████████
 ████████████████████
 ████████████████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - Piena proprietà

████████████████████

████████████████████

████████████████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: T-1-2

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità abitativa risulta attualmente in normale stato conservativo.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie piano terra	sup reale lorda	1,00	64,00	€ 400,00

64,00**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Elenco fonti:

Catasto di Sesto al Reghena;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.), Borsino immobiliare, Operatori della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 600,00 / max € 800,00 (O.I.A.T.) abitazioni di tipo economino in normale stato conservativo. min. € 600,00 / max € 1.100,00 (Borsino immobiliare 2023/2024) abitazioni civili in periferia.

16. Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 194.355,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie abitazione piano terra	104,00	€ 750,00	€ 78.000,00
Superficie abitazione piano primo	99,00	€ 750,00	€ 74.250,00
Superficie terrazza	2,64	€ 750,00	€ 1.980,00
Superficie soffitta	53,50	€ 750,00	€ 40.125,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 194.355,00
Valore Corpo	€ 194.355,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 194.355,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 194.355,00

B. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.600,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie piano terra	64,00	€ 400,00	€ 25.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.600,00
Valore Corpo	€ 25.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.600,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	259,14	€ 194.355,00	€ 194.355,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	64,00	€ 25.600,00	€ 25.600,00

16 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 32.993,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- 24. [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Lotto: 004 - Terreni agricoli

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

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

Si

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: F.

agricolo sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079 frazione: Bagnarola, Via Siega

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]

- sezione censuaria Sesto al Reghena, foglio 20, particella 918, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 9127, reddito dominicale: € 101,34, reddito agrario: € 63,63.

Confini:

- a nord con la pubblica Via Siega,
- a est con il mappale 139,
- a sud con il mappale 919,
- a ovest con il fabbricato appartenente al mappale 148.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: G.

agricolo sito in Sesto Al Reghena (PN) CAP: 33079 frazione: Bagnarola, Via Siega

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED]:

- sezione censuaria Sesto al Reghena, foglio 20, particella 267, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 20870 mq, reddito dominicale: € 188,62, reddito agrario: € 123,95.

Confini:

- a nord con il mappale 918,
- a est con i mappali 139-137,
- ovest con il fabbricato appartenente al mappale 148 e con il mappale 463.

- sezione censuaria Sesto al Reghena, foglio 20, particella 919, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale 3073 mq, reddito dominicale: € 34,12, reddito agrario: € 21,43.

Confini:

- a nord con il mappale 918,
- a est con i mappali 139-137,
- ovest con il fabbricato appartenente al mappale 148 e con il mappale 463.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

26 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un terreno agricolo nella località Siega nella frazione di Bagnarola.

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Importanti centri limitrofi: Cestro storico di Sesto al Reghena e Cordovado.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato.

Attrazioni storiche: Abazia dei Benedettini.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

27.STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: F

agricolo sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Siega Libero.

Identificativo corpo: G

agricolo sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Siega Libero.

28 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/04/2022 ai nn. 307; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/04/2022 ai nn. 5265/873; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 279.426,57.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 24/10/2022 ai nn. 2305 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/12/2022 ai nn. 18359/13472.

Dati precedenti relativi ai corpi: F.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Verona in data 22/12/2017 ai nn. 5086 in data 05/10/2020 ai nn. 11580/2088; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 156.614,83.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/04/2022 ai nn. 307; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/04/2022 ai nn. 5265/873; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 279.426,57.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 20/02/2020 ai nn. 199; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/09/2022 ai nn. 14381/2596; Importo ipoteca: € 10.000,00; Importo capitale: € 4.502,70.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 24/10/2022 ai nn. 2305 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/12/2022 ai nn. 18359/13472.

Dati precedenti relativi ai corpi: G.

29 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: F

agricolo sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Siega

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non richiesto.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato.

Identificativo corpo: G

agricolo sito in Sesto Al Reghena (PN), Via Siega

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato.
Attestazione Prestazione Energetica: Non Richiesta.
Indice di prestazione energetica: Non specificato.
Note Indice di prestazione energetica: Non richiesto.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato.
Avvertenze ulteriori: Non specificato.

30 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]. **proprietario/i ante ventennio al 14/11/2019.** In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 24/02/2019, ai nn. 95404; trascritto a Pordenone, in data 10/07/2019, ai nn. 9463.1/2000.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]. dal 14/11/2019 al 22/01/2020. In forza di rinuncia - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 14/11/2019, ai nn. 161886; trascritto a Pordenone, in data 27/11/2019, ai nn. 12117.1/2019.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 22/02/2020, ai nn. 162122; registrato a Pordenone, in data 03/02/2020, ai nn. 1632; trascritto a Pordenone, in data 04/02/2020, ai nn. 1488/1102.

Dati precedenti relativi ai corpi: F.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]. **proprietario/i ante ventennio al 14/11/2019.** In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 24/02/2019, ai nn. 95404; trascritto a Pordenone, in data 10/07/2019, ai nn. 9463.1/2000.

Titolare/Proprietario: Sigalotti Silvano, Sigalotti Giuseppe e Sigalotti Franco, per quota di 1/3 ciascuno. dal 14/11/2019 al 22/01/2020. In forza di rinuncia - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 14/11/2019, ai nn. 161886; trascritto a Pordenone, in data 27/11/2019, ai nn. 12117.1/2019.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di divisione - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 22/02/2020, ai nn. 162122; registrato a Pordenone, in data 03/02/2020, ai nn. 1632; trascritto a Pordenone, in data 04/02/2020, ai nn. 1488/1102.

Dati precedenti relativi ai corpi: G.

31 PRATICHE EDILIZIE:

31. Conformità edilizia:

Terreno agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: F.

Terreno agricolo

Informazioni in merito alla conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: G.

31 Conformità urbanistica:

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4 "agricola di interesse agricolo-paesaggistico"
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA (All. 1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: F.

Terreno agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4 "agricola di interesse agricolo-paesaggistico"
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA (All. 1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: G.

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **F**

I terreni agricoli oggetto di stima si presentano con forma regolare, privo di inclinazione, con confini non materializzati (foto 69-70). E' presente anche una servitù di acquedotto sull'estremo lato ovest dell'intero appezzamento di terreno.

Il terreno è attualmente coltivato a prato non irriguo.

Non è stata fatta un'indagine chimica del terreno.

Il fondo è confinante con la via pubblica e quindi di facile accesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **9.127,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie terreno	sup reale lorda	1,00	9.127,00	€ 4,00
			9.127,00	

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **G**

I terreni agricoli oggetto di stima si presentano con forma regolare, privo di inclinazione, con confini non materializzati (foto 69-70). E' presente anche una servitù di acquedotto sull'estremo lato ovest dell'intero appezzamento di terreno.

Il terreno è attualmente coltivato a prato non irriguo.

Non è stata fatta un'indagine chimica del terreno.

Il fondo è confinante con la via pubblica e quindi di facile accesso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23.943,00**

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Superficie mappale 919	sup reale lorda	1,00	3.073,00	€ 4,00

Superficie mappale 267	sup reale lorda	1,00	20.870,00	€ 4,00
			23.943,00	

3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**32. Criteri e fonti:****Criteri di stima**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Elenco fonti:

Catasto di Sesto al Reghena;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Operatori della zona.

32. Valutazione corpi:**F. Terreno agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.508,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie terreno	9.127,00	€ 4,00	€ 36.508,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 36.508,00
Valore Corpo	€ 36.508,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 36.508,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.508,00

G. Terreno agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 95.772,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie mappale 919	3.073,00	€ 4,00	€ 12.292,00
Superficie mappale 267	20.870,00	€ 4,00	€ 83.480,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 95.772,00
Valore Corpo	€ 95.772,00
Valore Accessori	€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 95.772,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.772,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F	Terreno agricolo	9.127,00	€ 36.508,00	€ 36.508,00
G	Terreno agricolo	23.943,00	€ 95.772,00	€ 95.772,00

32 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%)	€ 19.842,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 112.438,00
---	---------------------

Allegati:

- ALL. 1** – Documentazione catastale, PRG e NTA;
ALL. 2 – Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, insussistenza di contratti di locazione in corso, estratto degli atti di matrimonio e certificati di destinazione urbanistica.
ALL. 3 – Pratiche comunali;
ALL. 4 – Documentazione fotografica;
ALL. 5 – Atti di provenienza.

Data generazione:
15-12-2023 11:12:50

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Franco Bortolus