

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **124/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-12-2025 ore 11:10

Giudice Delle Esecuzioni:

dalla Dott.ssa **ROBERTA BOLZONI** alla Dott.ssa **ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti:

001 - Condominio Brentella - Appartamento sub.8 e cantina sub.61

003 - Condominio Brentella - Appartamento sub.20,
e box auto in corpo staccato n.609

004 - Condominio Brentella - Appartamento sub.27

005 - Condominio Brentella - Box auto F.4 n.615

Esperto alla stima: Geom. Renzo Fregonese

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Cellulare:

Email: studiotecnico.fregoneserenzo@gmail.com

Pec: renzo.fregonese@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via del Porto 7 - Porcia (PN) - 33080

Descrizione zona: Il Comune di Porcia si trova in provincia di Pordenone, a ridosso del capoluogo (circa 3 km a ovest del centro di Pordenone), in una posizione strategica ben collegata alla viabilità principale (SS13 Pontebbana, raccordo autostradale A28) e alla rete ferroviaria. L'area comunale ha carattere prevalentemente residenziale, con presenza di servizi pubblici (scuole, uffici, strutture sportive e ricreative), attività commerciali di prossimità e medie strutture di vendita. Il contesto urbano è ben servito, con buona dotazione di infrastrutture e accesso ai principali poli produttivi e artigianali della zona. Il territorio conserva anche aree verdi e zone di interesse storico-artistico, come il Castello di Porcia e la torre campanaria, che rappresentano elementi identitari. La qualità ambientale e la prossimità ai servizi rendono il comune un'area residenziale di buon livello, apprezzata come zona di prima periferia del capoluogo.

Lotto: 001 - Condominio Brentella - Appartamento sub.8 e cantina sub.61

Corpo: A - appartamento sub. 8

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 4, particella 581, subalterno 8, indirizzo Via del Porto 7, interno 4, piano 1, comune Porcia, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 87 (totale), rendita € 454,48

Corpo: B - cantina sub. 61

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 4, particella 581, subalterno 61, indirizzo Via del Porto 7, piano S1, comune Porcia, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 7, superficie mq 9 (totale), rendita € 15,91



Lotto: 003 - Condominio Brentella - Appartamento sub.20, [REDACTED], box auto in corpo staccato n.609

Corpo: A - appartamento sub. 20

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] per 1/1., foglio 4, particella 581, subalterno 20, indirizzo Via del Porto 7, interno 16, piano 4, comune Porcia, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 85 (totale), rendita



€ 454,48

**Corpo:** C - box auto F.4 n.609**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Dati Catastali:** [REDACTED] [REDACTED] per 1/1., foglio 4, particella 609, indirizzo Via del Porto, piano T, comune Porcia, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 14, superficie mq 15 (totale), rendita € 24,58**Lotto:** 004 - Condominio Brentella - Appartamento sub.27**Corpo:** A - appartamento sub. 27**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** [REDACTED] [REDACTED] per 1/1., foglio 4, particella 581, subalterno 27, indirizzo Via del Porto 7, interno 21, piano 6, comune Porcia, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 82 (totale), rendita € 454,48**Lotto:** 005 - Condominio Brentella - Box auto F.4 n.615**Corpo:** A - Box auto F.4 n.615**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**Dati Catastali:** [REDACTED] [REDACTED] per 1/1., foglio 4, particella 615, indirizzo Via del Porto , piano T, comune Porcia, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 14, superficie mq 15 (totale), rendita € 24,58

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. Possesso

Bene: via del Porto 7 - Porcia (PN) - 33080



Lotto: 001 - Condominio Brentella - Appartamento sub.8 e cantina sub.61

Corpo: A - appartamento sub. 8

Possesso: Libero

Corpo: B - cantina sub. 61

Possesso: Libero



Lotto: 003 - Condominio Brentella - Appartamento sub.20, [redacted] box auto in corpo staccato n.609

Corpo: A - appartamento sub. 20

Possesso: Libero

Corpo: B - cantina sub. 62

Possesso: Libero

Corpo: C - box auto F.4 n.609

Possesso: Libero

Lotto: 004 - Condominio Brentella - Appartamento sub.27

Corpo: A - appartamento sub. 27

Possesso: Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 30/12/2024 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione è stato stipulato a canone concordato con durata stabilita di un anno e rinnovo di un anno in assenza di disdetta entro tre mesi prima della scadenza. Il contratto è stato stipulato dopo la data del pignoramento del 28.10.2024, senza l'intervento delle associazioni tra proprietari e inquilini. La durata è inferiore a quella prevista dalla Legge di 3 anni + 2 anni di rinnovo automatico. Il canone di € 400,00 mensili è da considerarsi congruo essendo indicato dall'Agenzia delle Entrate un importo massimo di € 3,8/mq di superficie lorda, a cui corrispondono (3,8+83,03)=€ 321,27.Registrato a Pordenone il 21/02/2025 ai nn.25022138482816681-000001, scadenza 01/01/2026 [redacted]

Lotto: 005 - Condominio Brentella - Box auto F.4 n.615

Corpo: A - Box auto F.4 n.615

Possesso: Libero



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via del Porto 7 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Condominio Brentella - Appartamento sub.8 e cantina sub.61

Corpo: A - appartamento sub. 8

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - cantina sub. 61

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

[REDACTED]

Lotto: 003 - Condominio Brentella - Appartamento sub.20, [REDACTED], box auto in corpo staccato n.609

Corpo: A - appartamento sub. 20

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

[REDACTED]

Corpo: C - box auto F.4 n.609

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



Lotto: 004 - Condominio Brentella - Appartamento sub.27
Corpo: A - appartamento sub. 27
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 005 - Condominio Brentella - Box auto F.4 n.615
Corpo: A - Box auto F.4 n.615
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

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

4. Creditori Iscritti

Bene: via del Porto 7 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Condominio Brentella - Appartamento sub.8 e cantina sub.61
Corpo: A - appartamento sub. 8
Creditori Iscritti: [REDACTED]

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



[REDACTED]

Lotto: 003 - Condominio Brentella - Appartamento sub.20, cantina sub.62, box auto in corpo staccato n.609

Corpo: A - appartamento sub. 20

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: C - box auto F.4 n.609

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 004 - Condominio Brentella - Appartamento sub.27

Corpo: A - appartamento sub. 27

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 005 - Condominio Brentella - Box auto F.4 n.615

Corpo: A - Box auto F.4 n.615

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





5. Comproprietari

Beni: via del Porto 7 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Condominio Brentella - Appartamento sub.8 e cantina sub.61

Corpo: A - appartamento sub. 8

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B - cantina sub. 61

Comproprietari: Nessuno



Lotto: 003 - Condominio Brentella - Appartamento sub.20, [redacted], box auto in corpo staccato n.609

Corpo: A - appartamento sub. 20

Comproprietari: Nessuno



Corpo: C - box auto F.4 n.609

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Condominio Brentella - Appartamento sub.27

Corpo: A - appartamento sub. 27



Comproprietari: Nessuno

Lotto: 005 - Condominio Brentella - Box auto F.4 n.615

Corpo: A - Box auto F.4 n.615

Comproprietari: Nessuno

[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]



6. Misure Penali

Beni: via del Porto 7 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Condominio Brentella - Appartamento sub.8 e cantina sub.61

Corpo: A - appartamento sub. 8

Misure Penali: NO

Corpo: B - cantina sub. 61

Misure Penali: NO



Lotto: 003 - Condominio Brentella - Appartamento sub.20, cantina sub.62, box auto in corpo staccato n.609

Corpo: A - appartamento sub. 20

Misure Penali: NO



Corpo: C - box auto F.4 n.609

Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Condominio Brentella - Appartamento sub.27

Corpo: A - appartamento sub. 27

Misure Penali: NO

Lotto: 005 - Condominio Brentella - Box auto F.4 n.615

Corpo: A - Box auto F.4 n.615

Misure Penali: NO





7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via del Porto 7 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Condominio Brentella - Appartamento sub.8 e cantina sub.61

Corpo: A - appartamento sub. 8

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B - cantina sub. 61

Continuità delle trascrizioni: SI



Lotto: 003 - Condominio Brentella - Appartamento sub.20,  box auto in corpo staccato n.609

Corpo: A - appartamento sub. 20

Continuità delle trascrizioni: SI



Corpo: C - box auto F.4 n.609

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 004 - Condominio Brentella - Appartamento sub.27

Corpo: A - appartamento sub. 27

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 005 - Condominio Brentella - Box auto F.4 n.615



Corpo: A - Box auto F.4 n.615
Continuità delle trascrizioni: SI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8. Prezzo

Bene: via del Porto 7 - Porcia (PN) - 33080

Lotto: 001 - Condominio Brentella - Appartamento sub.8 e cantina sub.61

Prezzo da libero: € 62.088,70

[REDACTED]

Lotto: 003 - Condominio Brentella - Appartamento sub.20, [REDACTED], box auto in corpo staccato n.609

Prezzo da libero: € 63465,48

Lotto: 004 - Condominio Brentella - Appartamento sub.27



Prezzo da libero: € 59.711,68

Lotto: 005 - Condominio Brentella - Box auto F.4 n.615

Prezzo da libero: € 3.540,25

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Beni in **Porcia (PN)**
Località/Frazione
via del Porto 7

Lotto: 001

Condominio Brentella - Appartamento sub.8 e cantina sub.61

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 - appartamento sub. 8.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Porto 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Via del Porto 7 - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] 1/1, cod. fisc. [REDACTED] foglio 4, particella 581, subalterno 8, indirizzo Via del Porto 7, interno 4, piano 1, comune Porcia, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 87 (totale), rendita € 454,48.

Derivante da: [REDACTED] sin dal 30.06.1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 34,10 (totali, includendo la cantina subalterno n.37 - ora soppresso per costituzione sub.ni nn. 61 e 62). Al corpo A spettavano pure gli stessi diritti millesimali sulla particella distinta con il mappale n.583, di mq 110, a parcheggio, la quale non è stata pignorata e, pertanto, tali diritti rimarranno alla parte eseguita. All'unità immobiliare spetta pure la quota indivisa proporzionale, secondo i patti e le condizioni riportati nell'atto di compravendita del Notaio Corsi in data 27.12.1972, Rep. 59883, sul mappale n. 598 di mq 333, non pignorata e pertanto tale diritto rimarrà alla parte eseguita.

Confini: A Nord e a Ovest prospetto su corte comune. A Est vano scale comune. A Sud altra unità immobiliare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Esistono lievi discrepanze, le quali non influiscono sul calcolo della rendita catastale dell'unità immobiliare in misura tale da dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria ai sensi della vigente normativa catastale.

Identificativo corpo: B - cantina sub. 61.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via del Porto 7



Quota e tipologia del diritto**1000/1000** **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1/1, cod. fisc. foglio 4, particella 581, subalterno 61, indirizzo Via del Porto 7, piano S1, comune Porcia, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 7, superficie mq 9 (totale), rendita € 15,91.

Derivante da: sin dal 30.06.1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: dovrà essere aggiornata la tabella millesimale in quanto al sottoscritto sono stati forniti i millesimi pari a 34,10 per il corpo A e il sub. 37 - ora soppresso per costituzione sub.ni nn. 61 e 62. Al corpo B spettavano pure gli stessi diritti millesimali sulla particella distinta con il mappale n.583, di mq 110, a parcheggio, la quale non è stata pignorata e, pertanto, tali diritti rimarranno alla parte eseguita. All'unità immobiliare spetta pure la quota indivisa proporzionale, secondo i patti e le condizioni riportati nell'atto di compravendita del Notaio Corsi in data 27.12.1972, Rep. 59883, sul mappale n. 598 di mq 333, non pignorata e pertanto tale diritto rimarrà alla parte eseguita.

Confini: A Nord corte comune, a Est sub. 36, a Sud corridoio comune e sub. 62.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: conseguita mediante denuncia di variazione del sottoscritto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in Porcia (PN), in prossimità di Viale Venezia e Via del Porto, area posta nella fascia di raccordo tra il centro abitato di Porcia e la città di Pordenone. Il quartiere presenta carattere residenziale misto a commerciale/produttivo, con edifici di varia epoca e tipologia (condomini, case singole, piccole attività di vicinato, uffici e laboratori, industrie).

Il contesto urbanistico è caratterizzato da una buona qualità ambientale: la posizione intermedia tra Porcia e Pordenone consente accesso veloce al centro storico di Porcia (con il Castello e la Torre campanaria) e, al tempo stesso, ai poli produttivi e commerciali della città capoluogo. In sintesi, l'area può definirsi semicentrale e ben collegata, dotata di servizi di quartiere e di facile accesso alla viabilità principale e ai centri urbani limitrofi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Zona urbanizzata con presenza di rete idrica, fognaria ed elettrica pubblica, illuminazione a LED e copertura per telefonia mobile 4G/5G. Disponibile connessione in fibra ottica e servizi digitali comunali. Il territorio è integrato nel sistema infrastrutturale dell'area metropolitana di Pordenone, con prossimità a poli tecnologici, industriali e centri di ricerca di rilievo (CRO di Aviano e distretto meccatronico di Pordenone).

Servizi offerti dalla zona: scuole di ordine primario e secondario, scuole primarie e scuole dell'infanzia, Servizi socio-sanitari e farmaceutici, Utenze, energia, infrastrutture comunali, Supermercati, banche e assicurazioni, Industria e artigianato, strutture sportive e ricreative, uffici pubblici e attività commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe: miste.

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Cordenons, Fontanafredda, Sacile, Prata di Pordenone, Brugnera, Zoppola.

Attrazioni paesaggistiche: Parco comunale di Villa Correr-Dolfin, Laghi di Porcia, Villa Dolfin



Porcia, Parco San Valentino (Pordenone).

Attrazioni storiche: Castello di Porcia e Torre campanaria di S. Giorgio, Chiesa parrocchiale di San Giorgio, Villa Correr-Dolfi, Centro storico di Porcia.

Principali collegamenti pubblici: linee bus. Fermata Viale Venezia 7 210 metri, Stazione ferroviaria Pordenone 2,9 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - appartamento sub. 8

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porcia (PN), via del Porto 7

Libero

Note: L'immobile è libero a seguito di recesso da parte del conduttore

rilascio è stato formalizzato il 03.06.2025.

Identificativo corpo: B - cantina sub. 61

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Porcia (PN), via del Porto 7

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/05/2022 ai nn. 449;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/10/2023 ai nn. 14469/2091;

Importo ipoteca: € 201.118,00; Importo capitale: € 201.117,35.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/08/2024 ai nn. 581/2024;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/10/2024 ai nn. 14973/2380;

Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 10.005,10.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/2024 ai nn. 773/2024;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2024 ai nn. 15518/2477;

Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 14.125,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/10/2024 ai nn. 2982 iscritto/trascritto a

Pordenone in data 14/11/2024 ai nn. 16025/12175.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 8

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/05/2022 ai nn. 449;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/10/2023 ai nn. 14469/2091;

Importo ipoteca: € 201.118,00; Importo capitale: € 201.117,35.



- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/08/2024 ai nn. 581/2024;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/10/2024 ai nn. 14973/2380;

Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 10.005,10.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/2024 ai nn. 773/2024;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2024 ai nn. 15518/2477;

Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 14.125,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/10/2024 ai nn. 2982 iscritto/trascritto a

Pordenone in data 14/11/2024 ai nn. 16025/12175.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - cantina sub. 61

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - appartamento sub. 8

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porcia (PN), via del Porto 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1857,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6136,39. Alla data del bilancio preventivo del 30.09.2024 in quanto non è stata fornita dichiarazione dall'amministratore di condominio.

Millesimi di proprietà: 34,10 (compresa la cantina sub. 37, soppresso per costituire i sub.ni nn. 61 e 62).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: è vietata la vendita dei ripostigli separatamente dagli appartamenti (vedasi art. 6 del regolamento di condominio allegato).

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G. EP gl,nren 6118.35 kWh/m2anno.

Note Indice di prestazione energetica: La classe energetica e l'indice di prestazione sono stati ricavati accedendo al catasto CENEDfvg.

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

Avvertenze ulteriori: Esiste pratica di mediazione nei confronti del precedente amministratore [REDACTED]

Identificativo corpo: B - cantina sub. 61

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Porcia (PN), via del Porto 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: indicate nel corpo A.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non indicate dall'Amministratore di Condominio.

Millesimi di proprietà: è necessario aggiornare le tabelle millesimale in quanto i millesimi che sono stati forniti dall'amministratore, pari a 34,10, comprendono la cantina sub. 37, soppressa



per costituire i subalterni n.61 (corpo B del lotto 001) e n.62, assieme all'appartamento sub. 8 (corpo A del lotto 001).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: è vietata la vendita dei ripostigli separatamente dagli appartamenti (vedasi art. 6 del regolamento di condominio allegato).

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario.

Indice di prestazione energetica: Non presente.

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di ambiente non riscaldato.

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

Avvertenze ulteriori: Esiste pratica di mediazione nei confronti del precedente amministratore

[REDACTED]

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1.
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Salice, in data 04/08/1978, ai nn. 124492; registrato a Pordenone, in data 04/09/1978, ai nn. 4706/vol. 281 mod.2; trascritto a Pordenone, in data 13/09/1978, ai nn. 7695/6887.
 Note: L'atto di compravendita di provenienza è stato eseguito anche in data 28-08-1978 al n.125036 rep. Notaio Giuseppe Salice e gli estremi di registrazione sono invariati rispetto al rep.124492 succitato.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 8 e B - cantina sub. 61

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1.
proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Salice, in data 04/08/1978, ai nn. 124492; registrato a Pordenone, in data 04/09/1978, ai nn. 4706/vol. 281 mod.2.
 Note: L'atto di compravendita di provenienza è stato eseguito anche in data 28-08-1978 al n.125036 rep. Notaio Giuseppe Salice e gli estremi di registrazione sono invariati rispetto al rep.124492 succitato.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - cantina sub. 61

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Porto 7

Numero pratica: 126 del 28.05.1965

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato a più appartamenti e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/05/1965

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 8 e B - cantina sub. 61

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Porto 7

Numero pratica: 423 del 29.12.1967

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di garage

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 8 e B - cantina sub. 61



Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Porto 7

Numero pratica: PE 94/390

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Esecuzione Lavori

Per lavori: riparazione tetto

Oggetto: manutenzione copertura

Rilascio in data 29/09/1994

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 8

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Porto 7

Numero pratica: PE 07/002 prot. 208 del 03.01.2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: costruzione canna fumaria condominiale

Oggetto: manutenzione straordinaria

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1970 autorizzazione n.170

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 8

7.1

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica della sagoma dell'unità immobiliare, modifiche forometriche, modifiche interne.

Regolarizzabili mediante: comunicazione di riduzione a conformità (art. 27 bis L.R. 19/2009)

Descrizione delle opere da sanare: varianti apportate in corso dei lavori e non denunciate prima della fine dei lavori.

oblazione: € 258,00

spese tecniche e accessorie: € 742,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Essendo le unità immobiliari inserite in un condominio è necessaria la regolarizzazione delle parti comuni per le varianti introdotte in corso dei lavori e non denunciate prima della fine degli stessi. Tali varianti consistono in una modifica della sagoma del condominio, modifiche forometriche delle facciate, terrazzi e piano attico. È sufficiente presentare comunicazione di riduzione a conformità in base all'art. 27 bis L.R. 19/2009 essendo il condominio dotato di abitabilità. Il Comune di Porcia ha rilasciato il certificato n. 2/2025 in data 25.03.2025 certificando che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori. A carico di questa unità immobiliare sarà posta la relativa quota millesimale spettante per la regolarizzazione delle parti comuni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 8

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione delle pareti.

Regolarizzabili mediante: comunicazione di riduzione a conformità (art. 27 bis L.R. 19/2009)

Descrizione delle opere da sanare: varianti apportate in corso d'opera.

Note: La spesa per la riduzione a conformità è stata descritta e compresa nel corpo A, essendo il vano interrato una pertinenza dell'appartamento sub. 8. Essendo le unità immobiliari inserite in un condominio è necessaria la regolarizzazione delle parti comuni per le varianti introdotte in corso dei lavori e non denunciate prima della fine degli stessi. Tali varianti consistono in una



modifica della sagoma del condominio, modifiche forometriche delle facciate, terrazzi e piano attico. È sufficiente presentare comunicazione di riduzione a conformità in base all'art. 27 bis L.R. 19/2009 essendo il condominio dotato di abitabilità. Il Comune di Porcia ha rilasciato il certificato n. 2/2025 in data 25.03.2025 certificando che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori. A carico di questa unità immobiliare sarà posta la relativa quota millesimale spettante per la regolarizzazione delle parti comuni.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B - cantina sub. 61

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG variante generale n. 14 approvata con D.P.G.R. 0309 dell'11/11/2008.
Zona omogenea:	O zona mista di trasformazione della S.S.13 con vincolo di cui parte III D.lgs n.42/2004.
Norme tecniche di attuazione:	allegate alla variante generale n.14 del PRGC.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	territoriale: mc/mq 2,50 e fondiario: mc/mq 3
Rapporto di copertura:	0,5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	12 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 8

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG variante generale n. 14 approvata con D.P.G.R. 0309 dell'11/11/2008.
Zona omogenea:	O zona mista di trasformazione della S.S.13 con vincolo di cui parte III D.lgs n.42/2004.
Norme tecniche di attuazione:	allegate alla variante generale n.14 del PRGC.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	NO



pattuizioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	territoriale: mc/mq 2,50 e fondiario: mc/mq 3
Rapporto di copertura:	0,5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	12 m
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - cantina sub. 61

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - appartamento sub. 8**

Trattasi di appartamento facente parte del Condominio Brentella posto al piano primo. L'edificio comprende attività commerciali, due uffici e appartamenti. Il numero dei piani posti fuori terra è di n.7 e al piano interrato sono ricavate le cantine. L'impianto idrico è condominiale. L'area di base di pertinenza del Condominio è rappresentata dal mappale n. 581 ed è di mq 1050. L'edificio ha struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio e solai in laterocemento. La facciata Nord è intonacata e tinteggiata, mentre le altre sono rivestite quasi interamente in piastrelle. Esiste ascensore condominiale per accedere dal piano terra ai piani superiori. L'appartamento comprende un vano cucina con cucinino, un ingresso, un vano pranzo/soggiorno, due camere, un bagno, un disimpegno notte e un terrazzo contiguo al cucinino. Gli impianti sono sotto traccia. I pavimenti della zona giorno sono rivestiti in marmette o piastrelle di marmo, quelli del bagno sono in piastrelle di ceramica mentre quelli delle camere sono in parquet a quadrotti. I serramenti esterni sono in legno con vetro normale e avvolgibile e sono ancora gli originali. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e i corpi scaldanti sono del tipo lamellare. I sanitari del bagno sono bianchi e comprendono lavabo con colonna, vasca da bagno, bidet, wc e attacco per lavatrice. In bagno esiste uno scaldacqua elettrico. Il terrazzo esterno è rivestito con pavimento in piastrelle di gres e la ringhiera è in ferro verniciato. Esiste la predisposizione per l'allacciamento al metano. All'interno dell'appartamento permangono alcuni arredi.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,79**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 7 int.4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'impianto di riscaldamento con funzionamento a gasolio è risultato non funzionante dagli inizi del mese di marzo 2022 a causa di mancanza di manutenzione e rinnovo certificato prevenzione incendi.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica. Le superfici indicate in stima sono state ricavate dagli elaborati progettuali. Il sottoscritto ritiene di assumere il valore di 850,00 €/mq tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	81,40
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,25	1,10
			82,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2
Zona: Porcia: Periferica/BORGATE CONURBATE: PIEVE, RORAI
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 650
Valore di mercato max (€/mq): 900



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B - cantina sub. 61**

Trattasi di locale interrato a uso cantina/ripostiglio. Esiste una finestra dotata di bocca di lupo. Le pareti interne sono intonacate a liscio civile. Il pavimento è in cemento. La porta d'ingresso è in ferro con chiusura mediante lucchetto. Esiste l'illuminazione artificiale. All'interno del locale sono presenti tubazioni degli impianti tecnologici condominiali.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9,64**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,15

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica. Le superfici indicate in stima sono state ricavate dagli elaborati progettuali. Il sottoscritto ritiene di assumere il valore di 850,00 €/mq tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
cantina	sup lorda di pavimento	0,50	4,82
			4,82

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Porcia: Periferica/BORGATE CONURBATE: PIEVE, RORAI

Tipo di destinazione: Residenziale



Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Nel determinare il valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione a mq commerciale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione. Sono stati assunti i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili al bene oggetto di stima ed è stata effettuata un'analisi dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia.

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: valore minimo da € 650,00 a valore massimo € 900,00 (abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale in periferia).

Osservatorio immobiliare Friuli Venezia Giulia FIAIP periodo Febbraio 2024, Comune di Porcia: valore minimo da € 800,00 a valore massimo € 1.000,00 (stato da ristrutturare).

Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone 2025-2026: valore minimo da € 650,00 a valore massimo € 1.500,00 (usato, appartamenti, zona Periferia).

Borsinoimmobiliare.it, Comune di Porcia, zona S. Antonio di Porcia, quotazioni di abitazioni in stabili di fascia media: valore minimo € 674,00 a valore massimo € 1.052,00. ;

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con destinazione d'uso residenziale, sottocategoria abitazioni di tipo economico, periodo: Anno 2024 - Semestre 2, Comune di Porcia, zona D2, superficie di riferimento lorda, stato conservativo normale: valore di mercato medio €/mq 775,00.

Osservatorio immobiliare Friuli Venezia Giulia FIAIP periodo Febbraio 2024, Comune di Porcia: valore medio: € 900,00 (stato da ristrutturare).

Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone 2025-2026: valore medio € 1.075,00. (usato, appartamenti, zona Periferia).

Borsinoimmobiliare.it, Comune di Porcia, zona S. Antonio di Porcia, quotazioni di abitazioni in stabili di fascia media: valore medio € 863,00.

8.2 Valutazione corpi:



A - appartamento sub. 8. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.125,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	81,40	€ 850,00	€ 69.190,00
terrazzo	1,10	€ 850,00	€ 935,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 70.125,00

Valore Finale € 70.125,00

Valore corpo € 70.125,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 70.125,00

Valore complessivo diritto e quota € 70.125,00

B - cantina sub. 61. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.097,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	4,82	€ 850,00	€ 4.097,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 4.097,00

Valore Finale € 4.097,00

Valore corpo € 4.097,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 4.097,00

Valore complessivo diritto e quota € 4.097,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento sub. 8	Abitazione di tipo economico [A3]	82,50	€ 70.125,00	€ 70.125,00
B - cantina sub. 61	Magazzini e locali di deposito [C2]	4,82	€ 4.097,00	€ 4.097,00

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%) € 11.133,30

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

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: € 62.088,70

8.5 Regime fiscale della vendita

privato.



OMISSIS
da pag. 27 a pag. 38



Lotto: 003**Condominio Brentella - Appartamento sub.20, cantina sub.62, box auto in corpo staccato n.609**

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

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento sub. 20.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Porto 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] per 1/1., foglio 4, particella 581, subalterno 20, indirizzo Via del Porto 7, interno 16, piano 4, comune Porcia, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 85 (totale), rendita € 454,48.

Derivante da: [REDACTED] sin dal 30.06.1987.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 30,02 (totali, includendo la cantina sub.43 che non risulta oggetto di pignoramento). Al corpo A spettavano pure gli stessi diritti millesimali sulla particella distinta con il mappale n.583, di mq 110, a parcheggio, la quale non è stata pignorata e, pertanto, tali diritti rimarranno alla parte eseguita. All'unità immobiliare spetta pure la quota indivisa proporzionale, secondo i patti e le condizioni riportati nell'atto di compravendita del Notaio Corsi in data 27.12.1972, Rep. 59883, sul mappale n. 598 di mq 333, non pignorata e pertanto tale diritto rimarrà alla parte eseguita.

Confini: A Nord e a Ovest prospetto su corte comune. A Est vano scale comune. A Sud altra unità immobiliare.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Esistono lievi discrepanze, le quali non influiscono sul calcolo della rendita catastale dell'unità immobiliare in misura tale da dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria ai sensi della vigente normativa catastale.

Identificativo corpo: B - cantina sub. 62.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via del Porto 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 [REDACTED] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] [REDACTED]



Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], [REDACTED] per 1/1., foglio 4, particella 581, subalterno 62, indirizzo Via del Porto 7, piano S1, comune Porcia, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 3, superficie mq 5 (totale), rendita € 6,82.

Derivante da: denuncia di variazione eseguita dal sottoscritto in data 28.10.2025.

Millesimi di proprietà di parti comuni: dovrà essere aggiornata la tabella millesimale in quanto il sub.62 deriva dalla soppressione del sub.37, il quale ha originato i subalterni nn. 61 e 62. Al corpo B spettavano pure gli stessi diritti millesimali sulla particella distinta con il mappale n.583, di mq 110, a parcheggio, la quale non è stata pignorata e, pertanto, tali diritti rimarranno alla parte eseguita. All'unità immobiliare spetta pure la quota indivisa proporzionale, secondo i patti e le condizioni riportati nell'atto di compravendita del Notaio Corsi in data 27.12.1972, Rep. 59883, sul mappale n. 598 di mq 333, non pignorata e pertanto tale diritto rimarrà alla parte eseguita.

Confini: A Nord con il sub. 61, a Est con il corridoio comune e il sub.61, a Sud con il sub. 38.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: C - box auto F.4 n.609.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via del Porto 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] per 1/1., foglio 4, particella 609, indirizzo Via del Porto, piano T, comune Porcia, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 14, superficie mq 15 (totale), rendita € 24,58.

Millesimi di proprietà di parti comuni: competono 2,48 millesimi del mappale n.598 del F.4, di mq 333, adibito ad area comune per accesso e regresso ma il mappale n.598 non è stato pignorato e, pertanto, i relativi diritti di proprietà non potranno essere trasferiti.

Confini: A Nord con il mappale n. 137, a Sud con il mappale n.610, a Est con il mappale n. 339, a Ovest con il mappale n.598.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

18 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in Porcia (PN), in prossimità di Viale Venezia e Via del Porto, area posta nella fascia di raccordo tra il centro abitato di Porcia e la città di Pordenone. Il quartiere presenta carattere residenziale misto a commerciale/produttivo, con edifici di varia epoca e tipologia (condomini, case singole, piccole attività di vicinato, uffici e laboratori,



industrie).

Il contesto urbanistico è caratterizzato da una buona qualità ambientale: la posizione intermedia tra Porcia e Pordenone consente accesso veloce al centro storico di Porcia (con il Castello e la Torre campanaria) e, al tempo stesso, ai poli produttivi e commerciali della città capoluogo. In sintesi, l'area può definirsi semicentrale e ben collegata, dotata di servizi di quartiere e di facile accesso alla viabilità principale e ai centri urbani limitrofi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Zona urbanizzata con presenza di rete idrica, fognaria ed elettrica pubblica, illuminazione a LED e copertura per telefonia mobile 4G/5G. Disponibile connessione in fibra ottica e servizi digitali comunali. Il territorio è integrato nel sistema infrastrutturale dell'area metropolitana di Pordenone, con prossimità a poli tecnologici, industriali e centri di ricerca di rilievo (CRO di Aviano e distretto mecatronico di Pordenone).

Servizi offerti dalla zona: scuole di ordine primario e secondario, scuole primarie e scuole dell'infanzia, Servizi socio-sanitari e farmaceutici, Utenze, energia, infrastrutture comunali, Supermercati, banche e assicurazioni, Industria e artigianato, strutture sportive e ricreative, uffici pubblici e attività commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Cordenons, Fontanafredda, Sacile, Prata di Pordenone, Brugnera, Zoppola.

Attrazioni paesaggistiche: Parco comunale di Villa Correr-Dolfin, Laghi di Porcia, Villa Dolfin Porcia, Parco San Valentino (Pordenone).

Attrazioni storiche: Castello di Porcia e Torre campanaria di S. Giorgio, Chiesa parrocchiale di San Giorgio, Villa Correr-Dolfin, Centro storico di Porcia.

Principali collegamenti pubblici: linee bus. Fermata Viale Venezia 7 210 metri, Stazione ferroviaria Pordenone 2,9 km.

19 STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - appartamento sub. 20

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porcia (PN), via del Porto 7
Libero



Identificativo corpo: C - box auto F.4 n.609

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Porcia (PN), via del Porto 7
Libero

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/05/2022 ai nn. 449;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/10/2023 ai nn. 14469/2091;

Importo ipoteca: € 201.118,00; Importo capitale: € 201.117,35.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;



A rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/08/2024 ai nn. 581/2024;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/10/2024 ai nn. 14973/2380;
Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 10.005,10.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/2024 ai nn. 773/2024;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2024 ai nn. 15518/2477;

Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 14.125,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/10/2024 ai nn. 2982 iscritto/trascritto a

Pordenone in data 14/11/2024 ai nn. 16025/12175.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 20

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di AQUILEIA CAPITAL SERVICES

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/05/2022 ai nn. 449;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/10/2023 ai nn. 14469/2091;

Importo ipoteca: € 201.118,00; Importo capitale: € 201.117,35.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/08/2024 ai nn. 581/2024;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/10/2024 ai nn. 14973/2380;

Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 10.005,10.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]



Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/2024 ai nn. 773/2024;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2024 ai nn. 15518/2477;

Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 14.125,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/10/2024 ai nn. 2982 iscritto/trascritto a

Pordenone in data 14/11/2024 ai nn. 16025/12175.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - box auto F.4 n.609

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - appartamento sub. 20

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Porcia (PN), via del Porto 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1687,89.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Non indicate dall'Amministratore di Condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 6138,10. Alla data del bilancio preventivo del 30.09.2024 in quanto non è stata fornita dichiarazione dall'amministratore di condominio.

Millesimi di proprietà: 30,02 (totali, includendo la cantina sub.43 che non risulta oggetto di pignoramento e di cui l'esecutato ha solo l'usufrutto in base all'Atto di Compravendita Rep. n.291417 del 31.12.2015 del Notaio Giorgio Pertegato).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: è vietata la vendita dei ripostigli separatamente dagli appartamenti (vedasi art. 6 del regolamento di condominio allegato).

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G. EP gl,nren 6169.28 kWh/m2anno.

Note Indice di prestazione energetica: La classe energetica e l'indice di prestazione sono stati ricavati accedendo al catasto CENEDfvg.

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

[REDACTED]

Identificativo corpo: C - box auto F.4 n.609

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Porcia (PN), via del Porto 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: vedasi corpo A.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedasi corpo A.

Millesimi di proprietà: competono 2,48 millesimi del mappale n.598 del F.4, di mq 333, adibito ad area comune per accesso e regresso ma il mappale n.598 non è stato pignorato e, pertanto, i relativi diritti di proprietà non potranno essere trasferiti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di locale non riscaldato.

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

Avvertenze ulteriori: Esiste pratica di mediazione nei confronti del precedente amministratore

[REDACTED]

22 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/1. dal 25/03/1992 al 13/07/2007 . In forza di Decreto Ministeriale n.129/1986.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1. dal 13/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 13/07/2007, ai nn. 269902; registrato a Pordenone, in data 08/08/2007, ai nn. 9172/1T; trascritto a Pordenone, in data 08/08/2007, ai nn. 15910/9336.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 20

[REDACTED]

[REDACTED] per 1/1. dal 25/03/1992 al 13/07/2007 . In forza di Decreto Ministeriale n.129/1986.

[REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1. dal 13/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 13/07/2007, ai nn. 269902; registrato a Pordenone, in data 08/08/2007, ai nn. 9172/1T; trascritto a Pordenone, in data 08/08/2007, ai nn. 15910/9336.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - box auto F.4 n.609

23. PRATICHE EDILIZIE:



Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Porto 7

Numero pratica: 126 del 28.05.1965

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato a più appartamenti e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/05/1965

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 20

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Porto 7

Numero pratica: 423 del 29.12.1967

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di garage

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/1967

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 20

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Porto 7

Numero pratica: PE 94/390

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Esecuzione Lavori

Per lavori: riparazione tetto

Oggetto: manutenzione copertura

Rilascio in data 29/09/1994

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 20

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Porto 7

Numero pratica: PE 07/002 prot. 208 del 03.01.2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: costruzione canna fumaria condominiale

Oggetto: manutenzione straordinaria

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1970 autorizzazione n.170

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 20

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Porto 7

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 07/08/2007 al n. di prot. 0021035

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 20

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via del Porto 7

Numero pratica: 126 del 28.05.1965

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato a più appartamenti e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/05/1965

Dati precedenti relativi ai corpi: B - cantina sub. 62



Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via del Porto 7

Numero pratica: 423 del 29.12.1967

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: costruzione di garage

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/1967

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1970 autorizzazione n.170

Dati precedenti relativi ai corpi: B - cantina sub. 62

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via del Porto 7

Numero pratica: PE 94/390

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Comunicazione Esecuzione Lavori

Per lavori: riparazione tetto

Oggetto: manutenzione copertura

Rilascio in data 29/09/1994

Dati precedenti relativi ai corpi: B - cantina sub. 62

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via del Porto 7

Numero pratica: PE 07/002 prot. 208 del 03.01.2007

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: costruzione canna fumaria condominiale

Oggetto: manutenzione straordinaria

Dati precedenti relativi ai corpi: B - cantina sub. 62

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via del Porto 7

Numero pratica: 1967/C/209

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione n.20 garage

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/1967

Dati precedenti relativi ai corpi: C - box auto F.4 n.609

23.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica della sagoma dell'unità immobiliare, modifiche forometriche, modifiche interne.

Regolarizzabili mediante: comunicazione di riduzione a conformità (art. 27 bis L.R. 19/2009).

Descrizione delle opere da sanare: varianti apportate in corso dei lavori e non denunciate prima della fine dei lavori.

oblazione: € 258,00

spese tecniche e accessorie: € 742,00

modifica impianto elettrico: € 350,00

Oneri Totali: € 1.350,00

Note: Essendo le unità immobiliari inserite in un condominio è necessaria la regolarizzazione delle parti comuni per le varianti introdotte in corso dei lavori e non denunciate prima della fine



degli stessi. Tali varianti consistono in una modifica della sagoma del condominio, modifiche forometriche delle facciate, terrazzi e piano attico. È sufficiente presentare comunicazione di riduzione a conformità in base all'art. 27 bis L.R. 19/2009 essendo il condominio dotato di abitabilità. Il Comune di Porcia ha rilasciato il certificato n. 2/2025 in data 25.03.2025 certificando che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 20

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia
Dati precedenti relativi ai corpi: C - box auto F.4 n.609

23.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG variante generale n. 14 approvata con D.P.G.R. 0309 dell'11/11/2008.
Zona omogenea:	O zona mista di trasformazione della S.S.13 con vincolo di cui parte III D.lgs n.42/2004.
Norme tecniche di attuazione:	allegate alla variante generale n.14 del PRGC.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	territoriale: mc/mq 2,50 e fondiario: mc/mq 3.
Rapporto di copertura:	0,5 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	12 m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Altezza massima ammessa:	12 m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C - box auto F.4 n.609

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - appartamento sub. 20

Trattasi di appartamento facente parte del Condominio Brentella posto al piano quarto. L'edificio comprende attività commerciali, due uffici e appartamenti. Il numero dei piani posti fuori terra è di n.7 e al piano interrato sono ricavate le cantine. Esiste l'ascensore condominiale. L'impianto idrico è condominiale. L'area di base di pertinenza del Condominio è rappresentata dal mappale n. 581 ed è di mq 1050. L'edificio ha struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio e solai in laterocemento. La facciata Nord è intonacata e tinteggiata, mentre le altre sono rivestite quasi interamente in piastrelle. Esiste ascensore condominiale per accedere dal piano terra ai piani superiori. L'appartamento comprende un vano cucina con cucinino, un ingresso, un vano pranzo/soggiorno, due camere, un bagno, un disimpegno notte e un terrazzo contiguo al cucinino. Gli impianti sono sotto traccia. I pavimenti della zona giorno sono rivestiti in marmette o piastrelle di marmo, quelli del bagno sono in piastrelle di ceramica mentre quelli della camera matrimoniale sono in palchetti a quadrotti, quelli della camera singola sono in PVC. I serramenti esterni sono in legno con vetro normale e avvolgibile e i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e i corpi scaldanti sono del tipo tubolare. I sanitari del bagno sono bianchi e comprendono lavabo con colonna, vasca da bagno, bidet, wc e attacco per lavatrice. In bagno esiste uno scaldacqua elettrico. La ringhiera del terrazzo esterno è in ferro verniciato. Esiste l'allacciamento al gas metano a uso cottura.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,79**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Una porta interna risulta danneggiata da un lato. L'impianto di riscaldamento con funzionamento a gasolio è risultato non funzionante a causa di mancanza di manutenzione e rinnovo certificato prevenzione incendi da marzo 2022.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica. Le superfici indicate in stima sono state ricavate dagli elaborati progettuali. Il sottoscritto ritiene di assumere il valore di 850,00 €/mq tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	81,40
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,25	1,10
			82,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Porcia: Periferica/BORGATE CONURBATE: PIEVE, RORAI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **C - box auto F.4 n.609**

Trattasi di box auto in lamiera con pavimento in cemento. Il box è individuato con il n.14 e la serratura è priva di chiave. Per l'accesso e il regresso si precisa che il mappale n.598 è collegato alla pubblica via attraverso servitù sui fondi serventi identificati con i mappali n.599 e n.582 subalterno 3 (corte comune di proprietà di terzi). Non vengono trasferiti i diritti sul mappale n.598 perché non pignorato.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica. Le superfici indicate in stima sono state ricavate dagli elaborati progettuali. Il sottoscritto ritiene di assumere il valore di 850,00 €/mq tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	0,35	4,90



4,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2

Zona: Porcia: Periferica/BORGATE CONURBATE: PIEVE, RORAI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**24.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima sintetica a valori di mercato. Nel determinare il valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione a mq commerciale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione. Sono stati assunti i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili al bene oggetto di stima ed è stata effettuata un'analisi dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia.

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: valore minimo da € 650,00 a valore massimo € 900,00 (abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale in periferia).

Osservatorio immobiliare Friuli Venezia Giulia FIAIP periodo Febbraio 2024, Comune di Porcia: valore minimo da € 800,00 a valore massimo € 1.000,00 (stato da ristrutturare).

Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone 2025-2026: valore minimo da € 650,00 a valore massimo € 1.500,00 (usato, appartamenti, zona Periferia).

Borsinoimmobiliare.it, Comune di Porcia, zona S. Antonio di Porcia, quotazioni di abitazioni in stabili di fascia media: valore minimo € 674,00 a valore massimo € 1.052,00. ;

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con destinazione d'uso residenziale, sottocategoria abitazioni di tipo economico, periodo: Anno 2024 - Semestre 2, Comune di Porcia, zona D2, superficie di riferimento lorda, stato conservativo normale: valore di mercato medio €/mq 775,00.

Osservatorio immobiliare Friuli Venezia Giulia FIAIP periodo Febbraio 2024, Comune di Porcia: valore medio: € 900,00 (stato da ristrutturare).

Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone 2025-2026: valore medio € 1.075,00. (usato, appartamenti, zona Periferia).

Borsinoimmobiliare.it, Comune di Porcia, zona S. Antonio di Porcia, quotazioni di abitazioni in stabili di fascia media: valore medio € 863,00.

24.2 Valutazione corpi:



A - appartamento sub. 20. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.125,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	81,40	€ 850,00	€ 69.190,00
terrazzo	1,10	€ 850,00	€ 935,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 70.125,00
Valore Finale	€ 70.125,00
Valore corpo	€ 70.125,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 70.125,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 70.125,00

B - cantina sub. 62. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 1.963,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cantina	2,31	€ 850,00	€ 1.963,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.963,50
Valore Finale	€ 1.963,50
Valore corpo	€ 1.963,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.963,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.963,50

C - box auto F.4 n.609. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.165,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box auto	4,90	€ 850,00	€ 4.165,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.165,00
Valore Finale	€ 4.165,00
Valore corpo	€ 4.165,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.165,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.165,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - appartamento	Abitazione di tipo	82,50	€ 70.125,00	€ 70.125,00



sub. 20	economico [A3]			
B - cantina sub. 62	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,31	€ 1.963,50	€ 1.963,50
C - box auto F.4 n.609	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	4,90	€ 4.165,00	€ 4.165,00

24. 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%)	€ 11.438,02
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.350,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 63.465,48
---	--------------------

24. Regime fiscale della vendita

privato.



Lotto: 004

Condominio Brentella - Appartamento sub.27

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

25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento sub. 27.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via del Porto 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: per 1/1., foglio 4, particella 581, subalterno 27, indirizzo Via del Porto 7, interno 21, piano 6, comune Porcia, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie mq 82 (totale), rendita € 454,48.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 30,02 (totali, comprendendo il sub.46, che non è stato pignorato). Al corpo A spettavano pure gli stessi diritti millesimali sulla particella distinta con il mappale n.583, di mq 110, a parcheggio, la quale non è stata pignorata e, pertanto, tali diritti rimarranno alla parte eseguita.

Confini: A Nord prospetto su corte comune, a Est prospetto sul mappale n.582, a Sud con il sub. 26, a Ovest con il vano scale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Esistono lievi discrepanze, le quali non influiscono sul calcolo della rendita catastale dell'unità immobiliare in misura tale da dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria ai sensi della vigente normativa catastale.

26 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in Porcia (PN), in prossimità di Viale Venezia e Via del Porto, area posta nella fascia di raccordo tra il centro abitato di Porcia e la città di Pordenone. Il quartiere presenta carattere residenziale misto a commerciale/produttivo, con edifici di varia epoca e tipologia (condomini, case singole, piccole attività di vicinato, uffici e laboratori, industrie).

Il contesto urbanistico è caratterizzato da una buona qualità ambientale: la posizione intermedia tra Porcia e Pordenone consente accesso veloce al centro storico di Porcia (con il Castello e la Torre campanaria) e, al tempo stesso, ai poli produttivi e commerciali della città capoluogo. In sintesi, l'area può definirsi semicentrale e ben collegata, dotata di servizi di quartiere e di facile accesso alla viabilità principale e ai centri urbani limitrofi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.



Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Zona urbanizzata con presenza di rete idrica, fognaria ed elettrica pubblica, illuminazione a LED e copertura per telefonia mobile 4G/5G. Disponibile connessione in fibra ottica e servizi digitali comunali. Il territorio è integrato nel sistema infrastrutturale dell'area metropolitana di Pordenone, con prossimità a poli tecnologici, industriali e centri di ricerca di rilievo (CRO di Aviano e distretto mecatronico di Pordenone).

Servizi offerti dalla zona: scuole di ordine primario e secondario, scuole primarie e scuole dell'infanzia, Servizi socio-sanitari e farmaceutici, Utenze, energia, infrastrutture comunali, Supermercati, banche e assicurazioni, Industria e artigianato, strutture sportive e ricreative, uffici pubblici e attività commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Cordenons, Fontanafredda, Sacile, Prata di Pordenone, Brugnera, Zoppola.

Attrazioni paesaggistiche: Parco comunale di Villa Correr-Dolfin, Laghi di Porcia, Villa Dolfin Porcia, Parco San Valentino (Pordenone).

Attrazioni storiche: Castello di Porcia e Torre campanaria di S. Giorgio, Chiesa parrocchiale di San Giorgio, Villa Correr-Dolfin, Centro storico di Porcia.

Principali collegamenti pubblici: linee bus. Fermata Viale Venezia 7 210 metri, Stazione ferroviaria Pordenone 2,9 km.

27 STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 30/12/2024 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il contratto di locazione è stato stipulato a canone concordato con durata stabilita di un anno e rinnovo di un anno in assenza di disdetta entro tre mesi prima della scadenza. Il contratto è stato stipulato dopo la data del pignoramento del 28.10.2024, senza l'intervento delle associazioni tra proprietari e inquilini. La durata è inferiore a quella prevista dalla Legge di 3 anni + 2 anni di rinnovo automatico. Il canone di € 400,00 mensili è da considerarsi congruo essendo indicato dall'Agenzia delle Entrate un importo massimo di € 3,8/mq di superficie lorda, a cui corrispondono $(3,8 \times 83,03) = € 321,27$. Registrato a Pordenone il 21/02/2025 ai nn. 25022138482816681-000001, scadenza 01/01/2026 [REDACTED]

Note: L'immobile è concesso arredato. Vengono richiesti € 250,00 per spese condominiali mensili in aggiunta al canone di locazione. L'art. 5 del contratto di locazione prevede un deposito cauzionale indicato nella somma di € 2.000,00.

28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/05/2022 ai nn. 449;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/10/2023 ai nn. 14469/2091;

Importo ipoteca: € 201.118,00; Importo capitale: € 201.117,35.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/08/2024 ai nn. 581/2024;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/10/2024 ai nn. 14973/2380;

Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 10.005,10.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]



Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/2024 ai nn. 773/2024;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2024 ai nn. 15518/2477;

Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 14.125,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/10/2024 ai nn. 2982 iscritto/trascritto a

Pordenone in data 14/11/2024 ai nn. 16025/12175.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento sub. 27

29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1718,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5668,00. Alla data del bilancio preventivo del 30.09.2024 in quanto non è stata fornita dichiarazione dall'amministratore di condominio.

Millesimi di proprietà: 30,02 (totali, comprendendo il sub.46, che non è stato pignorato).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: è vietata la vendita dei ripostigli separatamente dagli appartamenti (vedasi art. 6 del regolamento di condominio allegato).

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G. EP gl,nren 5404.79 kWh/m2anno.

Note Indice di prestazione energetica: La classe energetica e l'indice di prestazione sono stati ricavati accedendo al catasto CENEDfvg.

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

Avvertenze ulteriori: Esiste pratica di mediazione nei confronti del precedente amministratore [REDACTED]

30 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1. dal 08/02/1982 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giuseppe Salice, in data 08/02/1982, ai nn. 184124; trascritto a Pordenone, in data 19/02/1982, ai nn. 1786/1477.

31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 126 del 28.05.1965

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato a più appartamenti e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/05/1965



Numero pratica: 423 del 29.12.1967
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Licenza di Costruzione
Per lavori: costruzione di garage
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 29/12/1967
Abitabilità/agibilità in data 30/12/1970 autorizzazione n.170

Numero pratica: PE 94/390
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Comunicazione Esecuzione Lavori
Per lavori: riparazione tetto
Oggetto: manutenzione copertura
Rilascio in data 29/09/1994

Numero pratica: PE 07/002 prot. 208 del 03.01.2007
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: D.I.A.
Per lavori: costruzione canna fumaria condominiale
Oggetto: manutenzione straordinaria

31.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica della sagoma dell'unità immobiliare, modifiche forometriche, modifiche interne.
Regolarizzabili mediante: comunicazione di riduzione a conformità (art. 27 bis L.R. 19/2009).
Descrizione delle opere da sanare: varianti apportate in corso dei lavori e non denunciate prima della fine dei lavori.

 oblazione: € 258,00
 spese tecniche e accessorie: € 742,00
Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: Essendo le unità immobiliari inserite in un condominio è necessaria la regolarizzazione delle parti comuni per le varianti introdotte in corso dei lavori e non denunciate prima della fine degli stessi. Tali varianti consistono in una modifica della sagoma del condominio, modifiche forometriche delle facciate, terrazzi e piano attico. È sufficiente presentare comunicazione di riduzione a conformità in base all'art. 27 bis L.R. 19/2009 essendo il condominio dotato di abitabilità. Il Comune di Porcia ha rilasciato il certificato n. 2/2025 in data 25.03.2025 certificando che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

31.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG variante generale n. 14 approvata con



	D.P.G.R. 0309 dell'11/11/2008.
Zona omogenea:	O zona mista di trasformazione della S.S.13 con vincolo di cui parte III D.lgs n.42/2004.
Norme tecniche di attuazione:	allegate alla variante generale n.14 del PRGC.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	territoriale: mc/mq 2,50 e fondiario: mc/mq 3.
Rapporto di copertura:	0,5 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	12 m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - appartamento sub. 27**

Trattasi di appartamento facente parte del Condominio Brentella posto al piano quarto. L'edificio comprende attività commerciali, due uffici e appartamenti. Il numero dei piani posti fuori terra è di n.7 e al piano interrato sono ricavate le cantine. Esiste l'ascensore condominiale. L'impianto idrico è condominiale. L'area di base di pertinenza del Condominio è rappresentata dal mappale n. 581 ed è di mq 1050. L'edificio ha struttura in cemento armato, tamponamenti in laterizio e solai in laterocemento. La facciata Nord è intonacata e tinteggiata, mentre le altre sono rivestite quasi interamente in piastrelle. Esiste ascensore condominiale per accedere dal piano terra ai piani superiori. L'appartamento comprende un vano cucina con cucinino, un ingresso, un vano pranzo/soggiorno, due camere, un bagno, un disimpegno notte e un terrazzo contiguo al cucinino. Gli impianti sono sotto traccia. I pavimenti della zona giorno sono rivestiti in lastre di marmo irregolare, quelli del bagno sono in piastrelle di ceramica mentre quelli della camera matrimoniale sono in parquet a quadrotti, quelli della camera singola sono in parquet a listelli. I serramenti esterni sono in legno con vetro normale e avvolgibile e i davanzali sono in marmo. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune verniciate di bianco. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e i corpi scaldanti sono del tipo tubolare. I sanitari del bagno sono bianchi e comprendono lavabo con colonna, vasca da bagno, bidet, wc e attacco per lavatrice. In bagno esiste uno scaldacqua elettrico. La ringhiera del terrazzo esterno è in ferro verniciato. Esiste l'allacciamento al gas metano a uso cottura.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,03**

E' posto al piano: 6

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 7 int.21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: L'impianto di riscaldamento con funzionamento a gasolio è risultato non funzionante a causa di mancanza di manutenzione e rinnovo certificato prevenzione incendi da marzo 2022.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica. Le superfici indicate in stima sono state ricavate dagli elaborati progettuali. Il sottoscritto ritiene di assumere il valore di 850,00 €/mq tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri dell'unità immobiliare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	83,03
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,25	1,00
			84,03

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2
Zona: Porcia: Periferica/BORGATE CONURBATE: PIEVE, RORAI
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 650
Valore di mercato max (€/mq): 900

32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



32.1 Criteri e fonti:**Criteri di stima:**

Stima sintetica a valori di mercato. Nel determinare il valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione a mq commerciale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione. Sono stati assunti i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili al bene oggetto di stima ed è stata effettuata un'analisi dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia.

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: valore minimo da € 650,00 a valore massimo € 900,00 (abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale in periferia).

Osservatorio immobiliare Friuli Venezia Giulia FIAIP periodo Febbraio 2024, Comune di Porcia: valore minimo da € 800,00 a valore massimo € 1.000,00 (stato da ristrutturare).

Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone 2025-2026: valore minimo da € 650,00 a valore massimo € 1.500,00 (usato, appartamenti, zona Periferia).

Borsinoimmobiliare.it, Comune di Porcia, zona S. Antonio di Porcia, quotazioni di abitazioni in stabili di fascia media: valore minimo € 674,00 a valore massimo € 1.052,00. ;

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con destinazione d'uso residenziale, sottocategoria abitazioni di tipo economico, periodo: Anno 2024 - Semestre 2, Comune di Porcia, zona D2, superficie di riferimento lorda, stato conservativo normale: valore di mercato medio €/mq 775,00.

Osservatorio immobiliare Friuli Venezia Giulia FIAIP periodo Febbraio 2024, Comune di Porcia: valore medio: € 900,00 (stato da ristrutturare).

Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone 2025-2026: valore medio € 1.075,00. (usato, appartamenti, zona Periferia).

Borsinoimmobiliare.it, Comune di Porcia, zona S. Antonio di Porcia, quotazioni di abitazioni in stabili di fascia media: valore medio € 863,00.

32.2 Valutazione corpi:

A - appartamento sub. 27. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.425,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	83,03	€ 850,00	€ 70.575,50
terrazzo	1,00	€ 850,00	€ 850,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 71.425,50

Valore Finale € 71.425,50

Valore corpo € 71.425,50

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 71.425,50

Valore complessivo diritto e quota € 71.425,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento sub. 27	Abitazione di tipo economico [A3]	84,03	€ 71.425,50	€ 71.425,50

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%) € 10.713,82

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.000,00

32. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 59.711,68

32. Regime fiscale della vendita

privato.



Lotto: 005

Condominio Brentella - Box auto F.4 n.615

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

33 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Box auto F.4 n.615.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via del Porto 7

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: per 1/1., foglio 4, particella 615, indirizzo Via del Porto , piano T, comune Porcia, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 14, superficie mq 15 (totale), rendita € 24,58.

Millesimi di proprietà di parti comuni: competono 2,48 millesimi del mappale n.598 del F.4, di mq 333, adibito ad area comune per accesso e regresso ma il mappale n.598 non è stato pignorato e, pertanto, i relativi diritti di proprietà non potranno essere trasferiti.

Confini: A Nord con il mappale n.1323, a Sud con il mappale n.616, a Ovest con il mappale n.598, a Est con il mappale n.338.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

34 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in Porcia (PN), in prossimità di Viale Venezia e Via del Porto, area posta nella fascia di raccordo tra il centro abitato di Porcia e la città di Pordenone. Il quartiere presenta carattere residenziale misto a commerciale/produttivo, con edifici di varia epoca e tipologia (condomini, case singole, piccole attività di vicinato, uffici e laboratori, industrie).

Il contesto urbanistico è caratterizzato da una buona qualità ambientale: la posizione intermedia tra Porcia e Pordenone consente accesso veloce al centro storico di Porcia (con il Castello e la Torre campanaria) e, al tempo stesso, ai poli produttivi e commerciali della città capoluogo. In sintesi, l'area può definirsi semicentrale e ben collegata, dotata di servizi di quartiere e di facile accesso alla viabilità principale e ai centri urbani limitrofi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Zona urbanizzata con presenza di rete idrica, fognaria ed elettrica pubblica, illuminazione a LED e copertura per telefonia mobile 4G/5G. Disponibile connessione in fibra ottica e servizi digitali comunali. Il territorio è integrato nel



sistema infrastrutturale dell'area metropolitana di Pordenone, con prossimità a poli tecnologici, industriali e centri di ricerca di rilievo (CRO di Aviano e distretto meccatronico di Pordenone)..

Servizi offerti dalla zona: scuole di ordine primario e secondario, scuole primarie e scuole dell'infanzia, Servizi socio-sanitari e farmaceutici, Utenze, energia, infrastrutture comunali, Supermercati, banche e assicurazioni, Industria e artigianato, strutture sportive e ricreative, uffici pubblici e attività commerciali.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Cordenons, Fontanafredda, Sacile, Prata di Pordenone, Brugnera, Zoppola.

Attrazioni paesaggistiche: Parco comunale di Villa Correr-Dolfin, Laghi di Porcia, Villa Dolfin Porcia, Parco San Valentino (Pordenone).

Attrazioni storiche: Castello di Porcia e Torre campanaria di S. Giorgio, Chiesa parrocchiale di San Giorgio, Villa Correr-Dolfin, Centro storico di Porcia.

Principali collegamenti pubblici: linee bus. Fermata Viale Venezia 7 210 metri, Stazione ferroviaria Pordenone 2,9 km.

35 STATO DI POSSESSO:

Libero

36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 10/05/2022 ai nn. 449;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/10/2023 ai nn. 14469/2091;

Importo ipoteca: € 201.118,00; Importo capitale: € 201.117,35.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 01/08/2024 ai nn. 581/2024;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/10/2024 ai nn. 14973/2380;

Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 10.005,10.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/2024 ai nn. 773/2024;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/11/2024 ai nn. 15518/2477;

Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 14.125,00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 28/10/2024 ai nn. 2982 iscritto/trascritto a

Pordenone in data 14/11/2024 ai nn. 16025/12175.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Box auto F.4 n.615

37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:



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.

Millesimi di proprietà: competono 2,48 millesimi del mappale n.598 del F.4, di mq 333, adibito ad area comune per accesso e regresso ma il mappale n.598 non è stato pignorato e, pertanto, i relativi diritti di proprietà non potranno essere trasferiti.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna.

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Trattasi di unità immobiliare uso box auto.

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

Avvertenze ulteriori: Esiste pratica di mediazione nei confronti del precedente amministratore

[REDACTED].

38 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] per 1/1. dal 25/03/1992 al 13/07/2007 . In forza di Decreto Ministeriale n.129/1986.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1. dal 13/07/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 13/07/2007, ai nn. 269902; registrato a Pordenone, in data 08/08/2007, ai nn. 9172/1T; trascritto a Pordenone, in data 08/08/2007, ai nn. 15910/9336.

39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1967/C/209

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione n.20 garage

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/12/1967

39.1 Conformità edilizia:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

39.2 Conformità urbanistica

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:

Piano regolatore generale



In forza della delibera:	PRG variante generale n. 14 approvata con D.P.G.R. 0309 dell'11/11/2008.
Zona omogenea:	O zona mista di trasformazione della S.S.13 con vincolo di cui parte III D.lgs n.42/2004.
Norme tecniche di attuazione:	allegate alla variante generale n.14 del PRGC.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	territoriale: mc/mq 2,50 e fondiario: mc/mq 3.
Rapporto di copertura:	0,5 mq/mq.
Altezza massima ammessa:	12 m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto A - Box auto F.4 n.615**

Trattasi di box auto in lamiera con pavimento in cemento. Il box è individuato con il n.8 e la serratura è priva di chiave. Per l'accesso e il regresso si precisa che il mappale n.598 è collegato alla pubblica via attraverso servitù sui fondi serventi identificati con i mappali n.599 e n.582 subalterno 3 (corte comune di proprietà di terzi).

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1968

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica. Le superfici indicate in stima sono state ricavate dagli elaborati progettuali. Il sottoscritto ritiene di assumere il valore di 850,00 €/mq tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione degli elementi propri dell'unità immobiliare.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente
box auto	sup lorda di pavimento	0,35	4,90
			4,90

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale
Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2024 - Semestre 2
Zona: Porcia: Periferica/BORGATE CONURBATE: PIEVE, RORAI
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 650
Valore di mercato max (€/mq): 900

40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:
40.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Stima sintetica a valori di mercato. Nel determinare il valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione a mq commerciale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione. Sono stati assunti i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili al bene oggetto di stima ed è stata effettuata un'analisi dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia.

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: valore minimo da € 650,00 a valore massimo € 900,00 (abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale in periferia).



Osservatorio immobiliare Friuli Venezia Giulia FIAIP periodo Febbraio 2024, Comune di Porcia: valore minimo da € 800,00 a valore massimo € 1.000,00 (stato da ristrutturare).
Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone 2025-2026: valore minimo da € 650,00 a valore massimo € 1.500,00 (usato, appartamenti, zona Periferia).
Borsinoimmobiliare.it, Comune di Porcia, zona S. Antonio di Porcia, quotazioni di abitazioni in stabili di fascia media: valore minimo € 674,00 a valore massimo € 1.052,00. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con destinazione d'uso residenziale, sottocategoria abitazioni di tipo economico, periodo: Anno 2024 - Semestre 2, Comune di Porcia, zona D2, superficie di riferimento lorda, stato conservativo normale: valore di mercato medio €/mq 775,00.
Osservatorio immobiliare Friuli Venezia Giulia FIAIP periodo Febbraio 2024, Comune di Porcia: valore medio: € 900,00 (stato da ristrutturare).
Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone 2025-2026: valore medio € 1.075,00. (usato, appartamenti, zona Periferia).
Borsinoimmobiliare.it, Comune di Porcia, zona S. Antonio di Porcia, quotazioni di abitazioni in stabili di fascia media: valore medio € 863,00.

40.2 Valutazione corpi:

A - Box auto F.4 n.615. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.165,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box auto	4,90	€ 850,00	€ 4.165,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.165,00
Valore Finale	€ 4.165,00
Valore corpo	€ 4.165,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.165,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.165,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Box auto F.4 n.615	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	4,90	€ 4.165,00	€ 4.165,00

40. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 624,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00



40. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.540,25

40. Regime fiscale della vendita privato.



OMISSIS
da pag. 72 a pag. 124



OMISSIS

Data generazione:
07-11-2025 18:11:13

L'Esperto alla stima
Geom. Renzo Fregonese



ELENCO ALLEGATI:

(Condominio Brentella)

Allegato 1 – Certificati anagrafici ed estratto atto di matrimonio

Allegato 2 – Stradario, ortofoto ed estratto di mappa catastale

Allegato 3 - Dichiarazione Agenzia delle Entrate contratti di locazione

Allegato 4 – Documenti amministratore

Allegato 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 6 – Certificato provvedimenti sanzionatori

Allegato 7 – Titoli autorizzativi edilizi

Allegato 8 – Visure ipotecarie

Allegato 9 – Visura catastale

Lotto 1 (appartamento sub.8 e cantina sub. 61)

Allegato 10 – Visure catastali attuali, storiche e planimetrie catastali

Allegato 11 – Documentazione fotografica

Allegato 12 – Visure ipotecarie

Allegato 13 – Conformità urbanistica-edilizia

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto 3 (appartamento Sub 20 [REDACTED] e box auto mapp. 609)

Allegato 18 – Visure catastali attuali, storiche e planimetrie catastali



Allegato 19 – Documentazione fotografica

Allegato 20 – Visure ipotecarie

Allegato 21 – Conformità urbanistica-edilizia

Allegato 22 – Titoli di provenienza

Lotto 4 (appartamento Sub. 27)

Allegato 23 – Visure catastali attuali, storiche e planimetrie catastali

Allegato 24 – Documentazione fotografica

Allegato 25 – Visure ipotecarie

Allegato 26 – Conformità urbanistica-edilizia

Allegato 27 – Contratto di locazione

Lotto 5 (garage Mapp. 615)

Allegato 28 – Visure catastali attuali, storiche e planimetrie catastali

Allegato 29 – Documentazione fotografica

Allegato 30 – Visure ipotecarie

Allegato 31 – Conformità urbanistica-edilizia



[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]

