Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro spa**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **84/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-07-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Tiziano Dainese
Codice fiscale: DNSTZN64C19F241R
Partita IVA: 01367740931
Studio in: Via Molino 14/D - 33080 Bannia di Fiume Veneto
Telefono: 330 665439
Fax:
Email: dainese.architetto@gmail.com
Pec: tiziano.dainese@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: viale della Repubblica 160 - Sacile - Sacile (Pordenone) - 33077
Descrizione zona: Zona centrale prospicente la strada statale n 13

Lotto: 001
Corpo: A
Categoria: Appartamento [A]
Dati Catastali: [redacted] nato in [redacted] c.f. [redacted] nata in [redacted] c.f. [redacted] foglio 8, particella 97, subalterno 21, indirizzo viale della Repubblica 160, piano 4, comune sacile, categoria A2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 87 mq, rendita € 309,87va, [redacted] nato in [redacted] c.f. [redacted] nata in [redacted] c.f. [redacted] foglio 8, particella 97, subalterno 51, indirizzo viale della Repubblica 160, piano s1, comune Sacile, categoria c/2, classe 1, consistenza 6 mq, superficie 6 mq, rendita € 6,97

2. Possesso

Bene: viale della Repubblica 160 - Sacile - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001
Corpo: A
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: viale della Repubblica 160 - Sacile - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001
Corpo: A
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: viale della Repubblica 160 - Sacile - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A
Creditori Iscritti: Banca Nazionale del Lavoro spa

5. **Comproprietari**

Beni: viale della Repubblica 160 - Sacile - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Regime Patrimoniale: non conosciuto
Comproprietari: Nessuno

6. **Misure Penali**

Beni: viale della Repubblica 160 - Sacile - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: NO

7. **Continuità delle trascrizioni**

Bene: viale della Repubblica 160 - Sacile - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. **Prezzo**

Bene: viale della Repubblica 160 - Sacile - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 28.850,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Sacile (Pordenone)**
Località/Frazione **Sacile**
viale della Repubblica 160

Lotto: 001

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

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

Identificativo corpo: A.

Appartamento [A] sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Sacile, viale della Repubblica 160

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Sacile viale della Repubblica 160 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: non conosciuto - Data Matrimonio: 11-04-1993 - Ulteriori informazioni sul debitore:
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Sacile viale della Repubblica 160 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: non conosciuto - Data Matrimonio: 11-04-1993
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Note: Regime patrimoniale sconosciuto in quanto non trasmesso dal paese d'origine

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] nato in [redacted] c.f. [redacted] nata in [redacted] c.f. [redacted] foglio 8, particella 97, subalterno 21, indirizzo viale della Repubblica 160, piano 4, comune sacile, categoria A2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 87 mq, rendita € 309,87va
Derivante da: variazione del 09/11/2015 Inserimento di visura dei dati di superficie
Confini: si

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] nato in [redacted] c.f. [redacted] c.f. [redacted] foglio 8, particella 97, subalterno 51, indirizzo viale della Repubblica 160, piano s1, comune Sacile, categoria c/2, classe 1, consistenza 6 mq, superficie 6 mq, rendita € 6,97
Derivante da: variazione del 09/11/2015 Inserimento di visura dei dati di superficie
Confini: si

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Durante la misurazione dell'immobile sono state rilevate alcune incoerenze rispetto alla planimetria catastale depositata. Non si è provveduto alla regolarizzazione in quanto dette difformità non incidono nei dati di cui alla circolare 02/2010 dell'Agenzia del Territorio, dove si specifica che le variazioni , ove non incidano sulla consistenza , attribuzione di categoria , di classe, destinazione o non modifichino il numero dei vani, non incorrono nell'obbligo di dichiarazione di variazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è prospicente la strada statale 13 che collega Pordenone con Treviso. Il traffico veicolare è piuttosto sostenuto. L'area è il tipico insediamento a margine dei piccoli centri urbani , interessato dalla presenza di servizi terziari ed industriali interposti a residenze unifamiliari e condomini di non recente costruzione.
Caratteristiche zona: centrale normale
Area urbanistica: commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Zone commerciali in prossimità
Caratteristiche zone limitrofe: Commerciali teriziarie e residenziali
Importanti centri limitrofi: no.
Attrazioni paesaggistiche: no.
Attrazioni storiche: centro storico di Sacile.
Principali collegamenti pubblici: Autobus 350, stazione ferroviaria 900 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note: I proprietari esecutati sono al momento irreperibili .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2002 ai nn. 16245/2931; Importo ipoteca: € 154000; Importo capitale: € 77000.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale annotata a favore di , Condominio Ditali contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/06/2011 ai nn. 7037/1143.
- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [redacted] iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/03/2016 ai nn. 4046/2918.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.150,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €.
Millesimi di proprietà: 17,19/1000 29,92/1000 Servizi scala B 32,54/1000 Riscaldamento
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: F
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No
Avvertenze ulteriori: --

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] cf [redacted] **proprietario/i ante ventennio al 01/10/2002** . In forza di ..

Titolare/Proprietario: [redacted] nato in [redacted] c.f. [redacted] nato in [redacted] c.f. [redacted] dal 01/10/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita; registrato a Pordenone, in data 07/10/2002, ai nn. 11559.1/2002.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: --
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione di fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/03/1962 al n. di prot. --

Numero pratica: 63
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Ristrutturazione edilizia
Rilascio in data 07/05/1973 al n. di prot. 63
Abitabilità/agibilità in data 26/08/1974 al n. di prot. 19/1974
NOTE: L'autorizzazione di abitabilità comprende la licenza di costruzione n 244 del 21 marzo 1974 per lavori di modifica interna dello scantinato e la costruzione della cabine elettrica esterna

7.1 *Conformità edilizia:*

Appartamento [A]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Appartamento [A]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante 71 al P.R.G.C. delibera di C.C: n 59 del 28.11.2016
Zona omogenea:	B2 residenziale mista di tipo semiintensivo
Norme tecniche di attuazione:	ZONA B2 (residenziale mista di tipo semintensivo) 1. CARATTERISTICHE GENERALI La zona comprende un tessuto eterogeneo composto da varie tipologie edilizie di media e medio alta densità fondiaria (palazzine, ville Liberty minori, edifici a schiera, ville singole) localizzate sugli assi di penetrazione al centro storico, con presenza anche di funzioni commerciali e terziarie in genere che la connotano in parte come area di centro città. Comprende altresì interventi realizzati in attuazione degli ambiti di trasferimento ed aree in frangia alla SS. n° 13, già inserite nella zona mista O. 2. OBIETTIVI DI PROGETTO Il P.R.G.C. ha come obiettivo la riqualificazione fisico - morfologica e funzionale del tessuto insediativo esistente, per accentuarne l'immagine urbana di centro città. Per valorizzare i punti significativi di accesso all'area centrale del capoluogo, il Comune può consentire la realizzazione, in deroga alla distanza minima dalla viabilità, di interventi edilizi caratterizzati da un particolare e significativa qualità architettonica e da localizzarsi in lotti edilizi fronteggianti intersezioni stradali con i principali viali urbani (Via Trieste, viale Zancanaro, via Balliana, Via Martiri Sfriso, via Lacchin). 3. DESTINAZIONE D'USO - residenza; - servizi; - attività alberghiere; - attività ricettivo – complementari; - attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 1-2-3-4 dell'art. 5 della L.R. 11.11.2009 n°19) - attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita; - servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Nelle aree appositamente perimetrate nelle tavole di zonizzazione, in frangia alla SS. n° 13, nel caso di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, l'incidenza del volume residenziale non potrà eccedere il 40% della volumetria massima edificabile. 4. ATTUAZIONE Diretta e, se del caso, secondo la disciplina fissata nell'eventuale apposita scheda. 5. INTERVENTI AMMESSI - restauro e risanamento conservativo, - ristrutturazione edilizia, - demolizione, - ampliamento, - nuova edificazione. 6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI I.F. : max. 2,0 mc/mq R.C. : max. 50% H : max. 12,50 m. D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative; è ammessa l' aderenza a fabbricato esistente a confine, purché quest'ultimo sia già presente alla data di adozione della presente Variante

D.P.F. : min. m. 10,0
D.C. : min. m. 5,00; a confine, nel caso di aderenza a fabbricato preesistente
D.S. : all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n°495/92: min. 5,00 m. in deroga, per i casi di cui al precedente comma 2. dalla SS 13: m. 13,00 all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b) La quota media del terreno sistemato non può superare di 50 cm. la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

7. SPAZI PER PARCHEGGI
In ogni intervento di rilevanza urbanistica, di cambio d'uso e di aumento di unità immobiliari è richiesto il reperimento dei necessari parcheggi, nella misura appresso stabilita: a) per residenza : parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.i. solo per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento. In presenza di fabbricato plurialloggio anche del tipo a schiera eccedente le due unità, debbono essere previsti ulteriori spazi a parcheggio aventi carattere di relazione, e quindi dotati di accesso diretto dallo spazio pubblico, in misura non inferiore ad un posto auto per ogni alloggio. b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq. 400: - min. 60% della superficie di vendita, - un posto
auto ogni due addetti all'esercizio commerciale. c) per esercizi commerciali al dettaglio, di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq. 1.500: 1) in misura non inferiore a 150% della superficie di vendita,

2) Un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale. d) per servizi : - parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile; e) per attività direzionali: - parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile, - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni 2 addetti. f) per attività alberghiere e ricettive complementari: - parcheggi di relazione: min. 1 posto auto ogni due utenti, - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni due addetti. g) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico: - parcheggi stanziali e di relazione da calcolare secondo l'attività con i parametri indicati all'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G.C. I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne. Ove non realizzabili, con la sola esclusione di quelli stanziali previsti alla precedente lettera a), i parcheggi possono essere monetizzati. Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purchè suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona B2, purchè compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri. I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla
quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri. I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità

	immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri. Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres. 8. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI In caso di demolizione con ricostruzione o di nuova edificazione e' vietata la tipologia a villa unifamiliare e bifamiliare. In caso di saturazione totale dell'indice fondiario e' ammesso un ampliamento "una tantum" dei fabbricati fino a mc. 150. 9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti: Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq. 50 altezza massima m. 3 pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio: superficie utile massima mq. 20 - bussole, verande, serre, depositi attrezzi e ricovero animali domestici: volume max. di 100 mc. altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni: - distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente, - distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente, - distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10 Page
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,0 mc/mq
Rapporto di copertura:	max. 50%
Altezza massima ammessa:	12,50 m
Volume massimo ammesso:	5240 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Se si, quanto:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al punto **A**

L'immobile è inserito in un palazzo costruito negli anni sessanta per ospitare un centro commerciale ed in seguito riattato ad immobile abitativo grazie ad una ristrutturazione. Posto a margine di una statale molto trafficata , il piano terra è destinato a funzioni terizarie commerciali mentre nei rimanenti piani vi sono uffici ed abitazioni.

1. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Sacile viale della Repubblica 160 - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: non conosciuto - Data Matrimonio: 11-04-1993 - Ulteriori informazioni sul debitore:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Sacile viale della Repubblica 160 - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: non conosciuto - Data Matrimonio: 11-04-1993
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **84,00**
E' posto al piano: 4
L'edificio è stato costruito nel: 1962
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1974
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95 mt
L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Il contesto è piuttosto vetusto e l'immobile manifesta un certo grado di degrado. L'appartamento è privo di sistemi coibenti alle pareti , con materiali deteriorati in alcuni punti a causa di infiltrazioni dalla soprastante terrazza. Da rilevare la presenza di serramenti relativamente recenti con doppi vetri ed ulteriore elemento esterno in alluminio.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Copertura	tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.**
Scale	tipologia: **a rampe parallele** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**
Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**
Pavim. Esterna	materiale: **manto bituminoso** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **parquet incollato** condizioni: **sufficienti** - Note: Presente In una camera incollato sopra le piastrelle preesistenti
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Ascensore tipologia: **a fune** condizioni: **sufficienti**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **scarse**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**

Idrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **GPL** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	84,00	€ 600,00
			84,00	

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: 1-2016

Zona: Sacile

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

A
1. -Cantina — posto al piano interrato composto da 1 locale - Sviluppa una superficie complessiva di 4,69 mq - Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € **1400**

A
2. Terrazzi — posto al piano 4 composto da 2 terrazzini - Sviluppa una superficie complessiva di 6,71 mq - Destinazione urbanistica: residenziale
Valore a corpo: € **2000**

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti , oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato filtrati attraverso le considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare che notoriamente sta attraversando una difficilissima fase di stagnazione delle dinamiche commerciali.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate
Borsino immobiliare della provincia di Pordenone
;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 600;

Altre fonti di informazione: Osservazione diretta del mercato.

8.2 Valutazione corpi:

A. Appartamento [A] con annesso -Cantina , con annesso Terrazzi

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	84,00	€ 600,00	€ 50.400,00

Valore corpo	€ 50.400,00
Valore accessori	€ 3.400,00
Valore complessivo intero	€ 53.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 53.800,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Appartamento [A] con annesso - Cantina , con annesso Terrazzi	84,00	€ 53.800,00	€ 53.800,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.450,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 11.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ -24.950,00**
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	**€ 28.850,00**

8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro,

Data generazione:
21-04-2017 12:04:49

L'Esperto alla stima
Tiziano Dainese

Data presentazione: 30/08/1974 - Data: 07/03/2017 - n. PN0022418 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

MODULARIO F. - Cat. S. 7. - 366

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

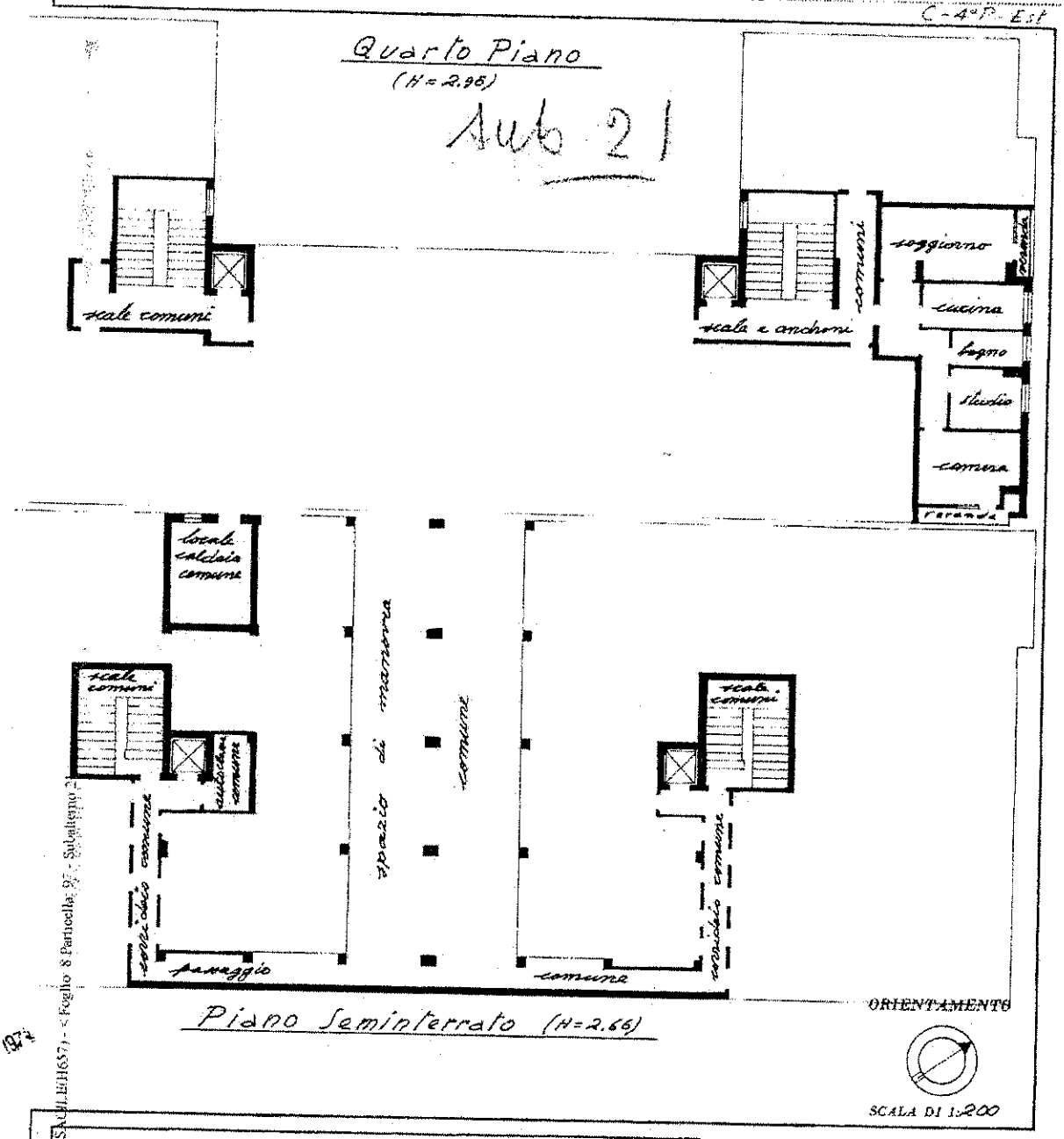
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SACILE *Via* Via della Repubblica, 160

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

C-4°P-Est



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal Dott. Geom. Antonio Liliana (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di TREVISO

DATA 22.8.1974

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2017 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio 8 Particella 97 - Subalterno 2 >
VIA E REPUBBLICA n. 160 piano: S1-4.
ORIENTAMENTO OBLIQUO

Data presentazione: 30/08/1974 - Data: 07/03/2017 - n. PN0022418 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Dati schede - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Prima Planimetria in atti

Data presentazione: 30/08/1974 - Data: 07/03/2017 - n. PN0022420 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

MODULARIO
R. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SACILE *Viale della Repubblica, 160*

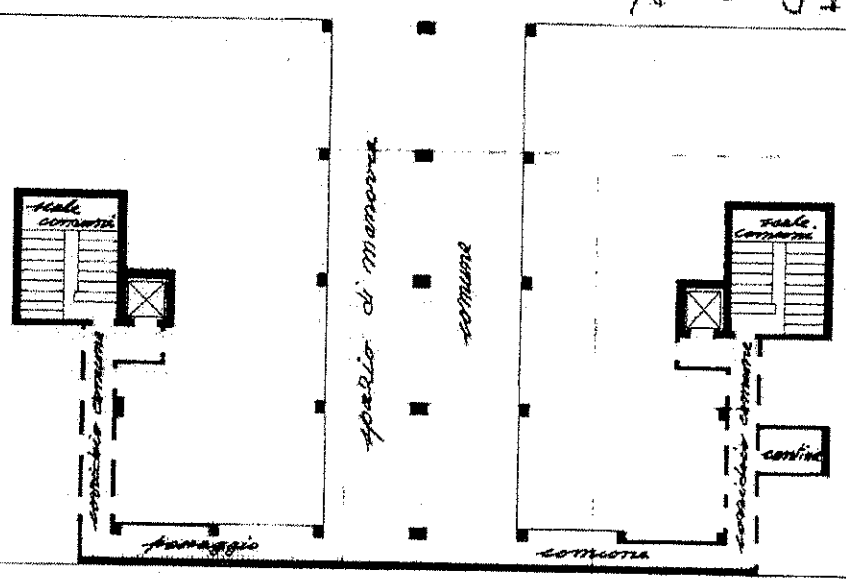
Ditta [redacted]

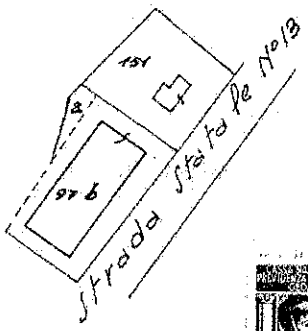
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

C/19

Piano Seminterrato
(H=2.66)

Aub 51





comune di Sacile
Foglio 8°- Scala 1:2000

AGO 1974

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 1445

Compilata dal Dott. Geom. Antonio Illiana
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di TREVISO
DATA 22.8.1974
Firma:

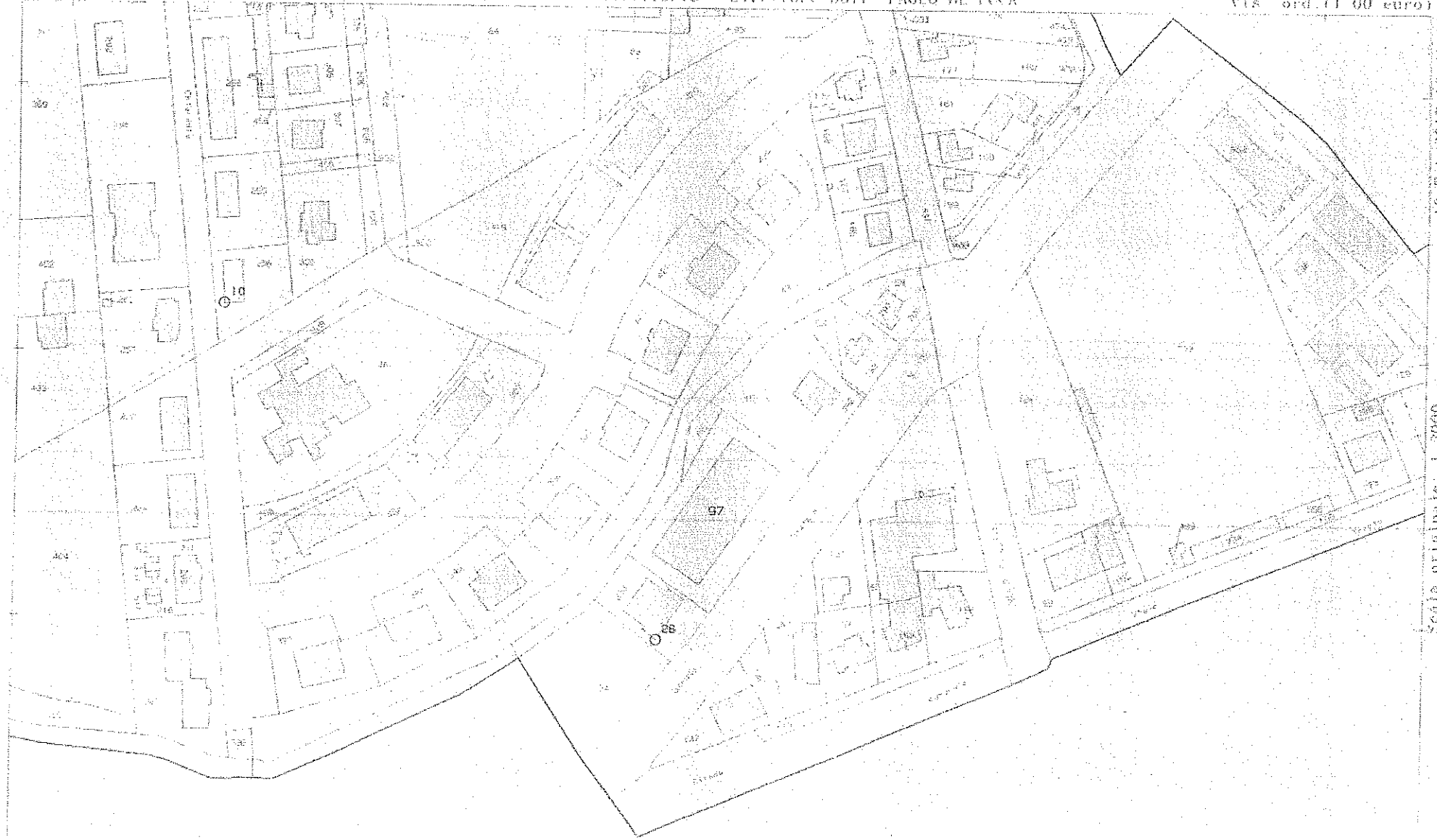
Vittorio

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/03/2017 - Comune di SACILE (I657) - Foglio: 8 Particella: 97 - Subalterno: 51 -
VIALE REPUBBLICA n 160 piano: S1.

Data presentazione: 30/08/1974 - Data: 07/03/2017 - n. PN0022420 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE
Dimensione schede: - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1
Stampa Planimetria in atti

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale Territorio - Direttore DOTT PAOLO DE LUCA

Vis ord.(1 00 euro)



Prot n PN0016087/2017
16-Feb-2017 12:21:14

Planimetria scala originale 1:2000
Superficie 278.000 mq

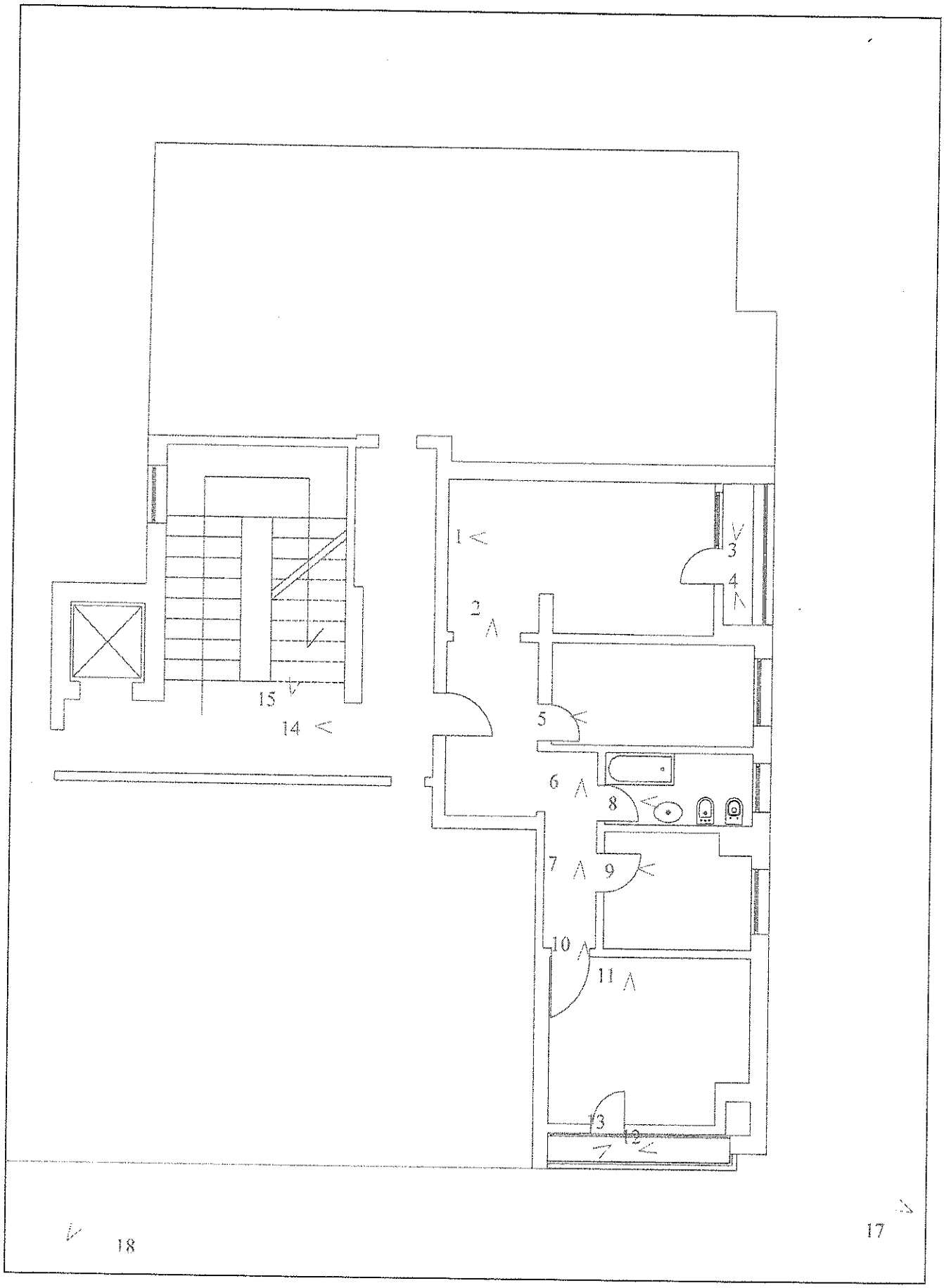
Scala 1:2000

Comune SACILE
Foglio 9
Particella 97
Subalterno

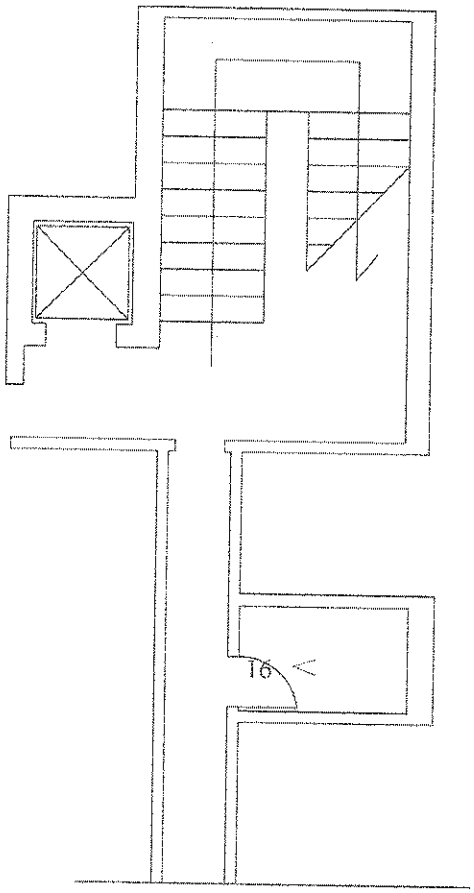
BASSO MARESE

X - 1:500

1 Dorinella 9.



Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pordenone N. 320
Albo dei consulenti tecnici e periti del Tribunale di Pordenone N. 150
Partita IVA 01367740931 | Codice Fiscale DNSTZN64C19F241R
via Molino 14d Bannia - 33080 Pordenone
cell . 330 665439 | dainese.architetto@gmail.com | pec tiziano.dainese@archiworldpec.it
tiziano dainese architetto



piano interrato

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pordenone N. 320
Albo dei consulenti tecnici e periti del Tribunale di Pordenone N. 150
Partita IVA 01367740931 | Codice Fiscale DNSTZN64C19F241R
via Molino 14d Bannia - 33080 Pordenone
cell . 330 665439 | dainese.architetto@gmail.com | pec tiziano.dainese@archiworldpec.it
tiziano dainese architetto