

---

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

promossa da: **Italfondario Spa**

contro: 

interventuti: **Banca Popolare Friuladria Spa**  
con l'avv.Casucci R.

N° Gen. Rep. **243/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dot. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Per.Ind. Bruno Lazzaroni**  
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J  
Partita IVA: 00222810939  
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo  
Telefono: 042740431  
Fax: 0427928200  
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com  
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it



**Beni in Sacile (Pordenone)**

Località/Frazione  
Via Candaglia n.5

**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

**IL LOTTO NON E' CONVENIENTEMENTE DIVISIBILE**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sacile, Via Candaglia n.5**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Sacile - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note

Atto di citazione a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A. contro [redacted] e [redacted] derivante da revoca atti per inefficacia. Revocatoria ordinaria dell'atto di costituzione di rendita vitalizia a titolo oneroso del 06.10.2009 rep.58109/25763 Notaio Sperandeo

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted] nata a [redacted] proprietaria per 1/1

Foglio **10**, particella **430**, subalterno **3**, scheda catastale [redacted] indirizzo Via Candaglia, piano T-1, sezione censuaria Sacile, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 9, rendita € 383,47

Derivante da: Compravendita Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo del 06.10.2009 rep.58109 (Costituzione di rendita vitalizia a titolo oneroso)

Confini: Il mappale 430 confina a Nord-Est con Via Candaglia, Sud-Est con il mapp.425, Sud-Ovest con il mapp.432, Nord-Ovest con il mapp.921. Il sub.3 confina a Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest con la corte di proprietà esclusiva, a Nord-Ovest con il sub.4.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**ZANETTE Paola** nata a Sacile il 10.08.1972 proprietaria per 1/1

Foglio **10**, particella **430**, subalterno **4**, scheda catastale PN0034691, indirizzo Via Candaglia, piano T, sezione censuaria Sacile, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.28, rendita € 32,54

Derivante da: Compravendita Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo del 06.10.2009 rep.58109 (Costituzione di rendita vitalizia a titolo oneroso)

Confini: Il mappale 430 confina a Nord-Est con Via Candaglia, Sud-Est con il mapp.425, Sud-Ovest con il mapp.432, Nord-Ovest con il mapp.921. Il sub.4 confina a Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Ovest con la corte di proprietà esclusiva, a Sud-Est con il sub.3.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

sezione censuaria Sacile, Foglio 10, particella 430 qualità ente urbano, superficie catastale 05.60

Note: La superficie catastale del lotto indicata in mq.560 è di fatto inferiore perché ridotta dall'area ceduta alla viabilità pubblica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è coerente con lo stato di fatto la categoria catastale attribuita al Sub.3 (A/3= abitazione di tipo economico). Inoltre il piano terra, così come documentato dalle fotografie scattate in sopralluogo, è di fatto un'abitazione in difformità delle destinazioni dei vani indicate nella scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: pratica catastale di DOCFA

Descrizione delle opere da sanare:

Ripristino della destinazione catastale dei vani: €1.900,00

Oneri Totali: € 1.900,00

**Non** si dichiara la conformità catastale del sub.3.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in Via Leonardo da Vinci**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Via [redacted] - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note

Atto di citazione a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A. contro [redacted] [redacted] derivante da revoca atti per inefficacia. Revocatoria ordinaria dell'atto di costituzione di rendita vitalizia a titolo oneroso del 06.10.2009 rep.58109/25763 Notaio Sperandeo

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[redacted] nata a [redacted] proprietaria per 1/1

Sezione censuaria Sacile, Foglio 3, particella 328 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale 17.55, reddito dominicale: € 14.96, reddito agrario: € 11.33

Derivante da: Compravendita Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano Decimo del 06.10.2009 rep.58109

Confini: Nord ed Est mapp.398, Sud mapp.384, Ovest mapp.88 e mapp.77

Si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Autocorriere e FFSS Vicini

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sacile (Pordenone),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Identificativo corpo: B**

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

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Atto di citazione a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A. contro [redacted] derivante da citazione di revoca atti iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/03/2010 ai nn. 4600 3141

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A. contro [redacted] derivante da Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2014 ai nn. 10909 8076

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Atto di citazione a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A. contro [redacted] Lodovico derivante da citazione di revoca atti iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/03/2010 ai nn. 4600 3141

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.A. contro [redacted] derivante da Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2014 ai nn. 10909 8076

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna a conoscenza dello scrivente.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 135000 - Importo capitale: € 75000 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/10/2009 ai nn. 15371 2942

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 135000 - Importo capitale: € 75000 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/10/2009 ai nn. 15371 2942

##### **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

4.2.2 *Pignoramenti:*  
Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*  
Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*  
Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Identificativo corpo: A**  
**sito in Sacile (Pordenone),**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna  
**Millesimi di proprietà:** Non Specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non accessibile  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** del 29/05/2015  
**Indice di prestazione energetica:** classe G (All.13)  
**Note indice di prestazione energetica:** Nessuna  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non Specificato

**Identificativo corpo: B**  
**Terreno agricolo sito in Sacile (Pordenone),**  
**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal (ante ventennio) al 06/10/2009 in forza di divisione immobiliare

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 06/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) in forza di costituzione di rendita vitalizia a titolo oneroso a rogito Notaio Maria Luisa Sperandeo in data 06/10/2009 ai nn. 58109/25763 registrato Pordenone in data 06/10/2009 ai nn. 5447 IT trascritto a Pordenone in data 07/10/2009 ai nn. 14243 9347  
Note: Al suddetto atto, trascritto il 07.10.2009 R.P.9347 R.G.14243, sono seguite le annotazioni: n.720 del 08.04.2010 (Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale) e n. 839 del 14.05.2013 (Inefficacia totale)  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A e B**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Candaglia n.5**

**Identificativo:** Licenza di Costruzione n.69/67 (All.7)

**Intestazione:** [REDACTED]

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e di un muretto di recintazione  
Rilascio in data 09/06/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 25/05/1970 al n. di prot. 24/1970

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Candaglia n.5**

**Identificativo:** Concessione Edilizia n.67/84 (All.10)

Intestazione: [REDACTED]  
 Per lavori: Recinzione e pensilina a sbalzo  
 Rilascio in data 16/07/1984 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Alla Concessione Edilizia n.69/67: modifica della destinazione d'uso del piano terra da servizi (cantina, lavanderia,...) a vani a destinazione abitativa (cucina, camera,...); parziali modifiche delle pareti interne; inversione del senso di salita della scala interna. Alla Concessione Edilizia n.67/84: l'ampliamento ad uso autorimessa è stato realizzato in aderenza al fabbricato principale anziché a sbalzo, con forma e materiali diversi da quelli assentiti. Realizzazione delle pareti di testa ottenendo così un volume anziché l'assentita pensilina.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

1) Corpo A (Abitazione): La modifica della destinazione d'uso del piano terra è avvenuta in assenza del titolo abilitativo, quindi sanabile ai sensi dell'art.50 della L.R.19/2009 e s.m.

La sanatoria comporterebbe l'applicazione della sanzione pecuniaria (art.2 del Regolamento di attuazione tab.2bis all.c lettera a) pari al doppio del valore dell'aumento dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'abuso. L'ammontare dell'oblazione a parere dello scrivente non giustifica il ricorso alla sanatoria ed inoltre andrebbero verificati i requisiti indispensabili all'abitabilità quali: altezza netta, presenza del vespaio aerato, rapporto aero-illuminante dei vani. Pertanto suggerisce il ripristino dello stato dell'immobile in conformità del progetto approvato.

2) Corpo B: L'autorimessa è stata realizzata in parziale difformità dalla C.E.n.67/84 che prevedeva la costruzione di una tettoia. La difformità potrebbe venir sanata mediante l'applicazione degli art.47 e 49 c.2 della L.R.19/2009 integrata dalla L.R.13/2014 che prevedono l'oblazione ridotta del 40% per gli interventi realizzati ante 19.11.1991 (art.2 bis lett.c). L'oblazione ammonta ad € 17.400,00 ai quali vanno aggiunte le spese tecniche per le pratiche relative.

Sanatoria: € 17.400,00

Pratiche: € 2.100,00

Oneri totali: € 19.500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia.

Note: Non è stata rilasciata la Certificazione Sanzionatoria (ex art.41 L.R.47/1985) sebbene richiesta il 17.04.2015 (All.12). Presso l'Ufficio tecnico comunale non risultano pendenti domande di condono edilizio.

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

#### **Terreno agricolo**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risultano sovraeretti due fabbricati ad uso deposito attrezzi privi di autorizzazione/concessione e di accatastamento. Il primo, realizzato in lamiera su platea in calcestruzzo, ha dimensioni di mt.6,00x4,50 ed h mt.2,40; l'altro, le cui dimensioni sono stimate in quanto non è stato possibile accedere all'interno dell'area recintata, sono mt.5,00x2,50 ed è realizzato in legno.

Al fine di determinare la possibilità di sanatoria delle anzidette costruzioni realizzate in zona agricola, sarebbe indispensabile conoscere la data certa della loro edificazione (sconosciuta allo scrivente). Qualora sanabili però, l'ammontare dell'oblazione supererebbe di gran lunga il valore intrinseco dei beni al punto tale da non giustificare il ricorso alla sanatoria. Si considera quindi di eliminare l'abuso mediante la demolizione.

Regolarizzabili mediante: Demolizione, smaltimento e ripristino del sito

Oneri Totali: € 3.500,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

|   |  |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | P.R.G.C.   |
| In forza della delibera:  | D.P.G.R. n°0839/Pres. del 19.12.1984 e successive Varianti |
| Zona omogenea:  | B3: Residenziale di tipo estensivo                         |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Vedi allegato (All.11)                                     |
| Immobile soggetto a convenzione:                                | NO   |
| 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:                 | max 1,0 mc/mq  |
| Rapporto di copertura:  | max 35%  |
| Altezza massima ammessa:  | mt.9,00  |
| Volume massimo ammesso:   | 1,0 mc/mq  |
| Residua potenzialità edificatoria:                              | Non Specificato  |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                     | SI   |

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: A****Terreno agricolo**

|   |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                        | P.R.G.C.  |
| Zona omogenea:  | E4.2 Ambiti agricolo-paesaggistici                    |
| Norme tecniche di attuazione:                           | Vedi Certificato di destinazione urbanistica (All.16) |
| Immobile soggetto a convenzione:                        | NO  |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?   | NO  |
| Nella vendita dovranno essere                           | NO  |



|   |             |
|---|-------------|
| previste pattuizioni particolari?               |             |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Vedi All.16 |
| Rapporto di copertura:                          | Vedi All.16 |
| Altezza massima ammessa:                        | Vedi All.16 |
| Volume massimo ammesso:                         | Vedi All.16 |
| Residua potenzialità edificatoria:              | Vedi All.16 |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:     | SI          |

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica  
Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Trattasi di fabbricato isolato ad uso abitazione unifamiliare che si eleva su due piani fuori terra e sovrastante sottotetto non praticabile. L'abitazione si sviluppa al primo piano che è raggiungibile da scala esterna e si compone di cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto e bagno; il piano terra, originariamente destinato a servizi, è di fatto adibito ad abitazione e comprende la cucina, il soggiorno con adiacente ripostiglio, la centrale termica, due camere da letto ed il w.c.. Superficie lorda di pianta mq.120,00. I lavori sono iniziati il 04.07.1967 e terminati il 30.04.1970. In aderenza al fabbricato anzidescritto è stata realizzata l'autorimessa, unico vano con copertura ad unica falda. Superficie lorda di pianta mq.32,00. Lo scoperto circostante è completamente recintato, pavimentato nelle superfici destinate al transito e per il resto tenuto a giardino. Non risultano presentate domande di sanatoria.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Sacile - Stato Civile: nubile  
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **264**

è posto al piano T-1

L'edificio è stato costruito nel 1967, ha un'altezza interna di circa mt.2,82 al piano primo, mt.2,20 al piano terra

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

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

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni tipologia: **continue** materiale: **c.a.** condizioni: **non rilevabili**

Scale tipologia: **a rampe** materiale: **c.a.** ubicazione: **esterna**

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
|                                    | condizioni: <b>buone</b><br>- Note: La scala interna è in legno ad unica rampa   |
| Solai                              | tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>  |
| Strutture verticali                | materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>   |
| Travi                              | materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>   |
| Componenti edilizie e costruttive: |  |
| Infissi esterni                    | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b><br>- Note: Vetro termico |
| Infissi interni                    | tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Manto di copertura                 | materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Pareti esterne                     | materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>nessuna</b> rivestimento: <b>intonaco/plastico</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Pavim. Esterna                     | materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Pavim. Interna                     | condizioni: <b>buone</b><br>- Note: Piano Primo: piastrelle ceramiche, parquet in quadrotti di legno nelle camere Piano Terra: piastrelle ceramiche e pavimento in legno prefinito   |
| Portone di ingresso                | tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>                                     |
| Rivestimento                       | ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b>   |
| Rivestimento                       | ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b>  |
| Impianti:                          |  |
| Elettrico                          | tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>non dimostrata</b>   |
| Gas                                | tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>non</b>   |

rilevabili conformità: **non dimostrata**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**  
rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabili**  
conformità: **non dimostrata****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

| Destinazione             | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Residenziale piano primo | sup lorda di pavimento | 120,00                      | 1,00   | 120,00                 |
| Residenziale piano terra | sup lorda di pavimento | 120,00                      | 0,60   | 72,00                  |
| Terrazza                 | sup lorda di pavimento | 24,00                       | 0,25   | 6,00                   |
|                          |                        | <b>264,00</b>               |        | <b>198,00</b>          |

**Accessori:**A.1 Autorimessa posta al piano Terra  
Valore a corpo: **€ 10.000,00**Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **B**

Terreno agricolo

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di **[REDACTED]** **Piena proprietà**Cod. Fiscale: **[REDACTED]** - Residenza: **[REDACTED]** - Stato Civile: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante  
Tessitura prevalente prato  
Sistemi irrigui presenti nessuno**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie catastale è di mq.1750 non verificata in loco, in parte recintata.

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Stima per comparazione. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza del fabbricato è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Le misure sono state rilevate dagli elaborati reperiti e verificate a campione in loco. Nel valore unitario di stima al metroquadrato è compresa l'incidenza dello scoperto.  
Per il terreno agricolo il valore è espresso "a corpo".

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Podenone, Ufficio tecnico di Sacile, Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI Sacile

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione             | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Residenziale piano primo | 120,00                 | € 800,00        | € 96.000,00        |
| Residenziale piano terra | 72,00                  | € 800,00        | € 57.600,00        |
| Terrazza                 | 6,00                   | € 800,00        | € 4.800,00         |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo                       | € 158.400,00 |
| Valore accessori (Autorimessa)     | € 10.000,00  |
| Valore complessivo intero          | € 168.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 168.400,00 |

**B. Terreno agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|--------------|------------------------|-----------------|--------------------|
|              |                        |                 |                    |

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| Valore corpo del Terreno agricolo  | € 8.000,00 |
| Valore accessori                   | € 0,00     |
| Valore complessivo intero          | € 8.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 8.000,00 |

**Riepilogo:**

| ID | Immobile  | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione di tipo economico [A3] con annessa Autorimessa | 198,00           | € 168.400,00                  | € 168.400,00           |
| B  | Terreno agricolo  | 0,00             | € 8.000,00                    | € 8.000,00             |

**8.4 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% ) | € 44.100,00 |
| Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:    | € 0,00      |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:   | € 0,00      |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 24.900,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:   | € 0,00      |

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

|   |                     |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: |                     |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | <b>€ 107.400,00</b> |

Data generazione:  
04-06-2015

L'Esperto alla stima  
**Per.Ind. Bruno Lazzaroni**

Ufficio Provinciale di Pordicene - Territorio Servizi Catastali - Direttore [redacted] Vis. ord. (1.00 euro)



N=1000

5-400

1 Particella: 430

Comune: SACILE  
Foglio: 10  
Richiedente: LAZZARONI

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 878,000 x 634,000 metri

9-Apr-2015 8:32  
Prot. n. FN0084686/2015

MODULARIO  
F. di sp. mod. 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

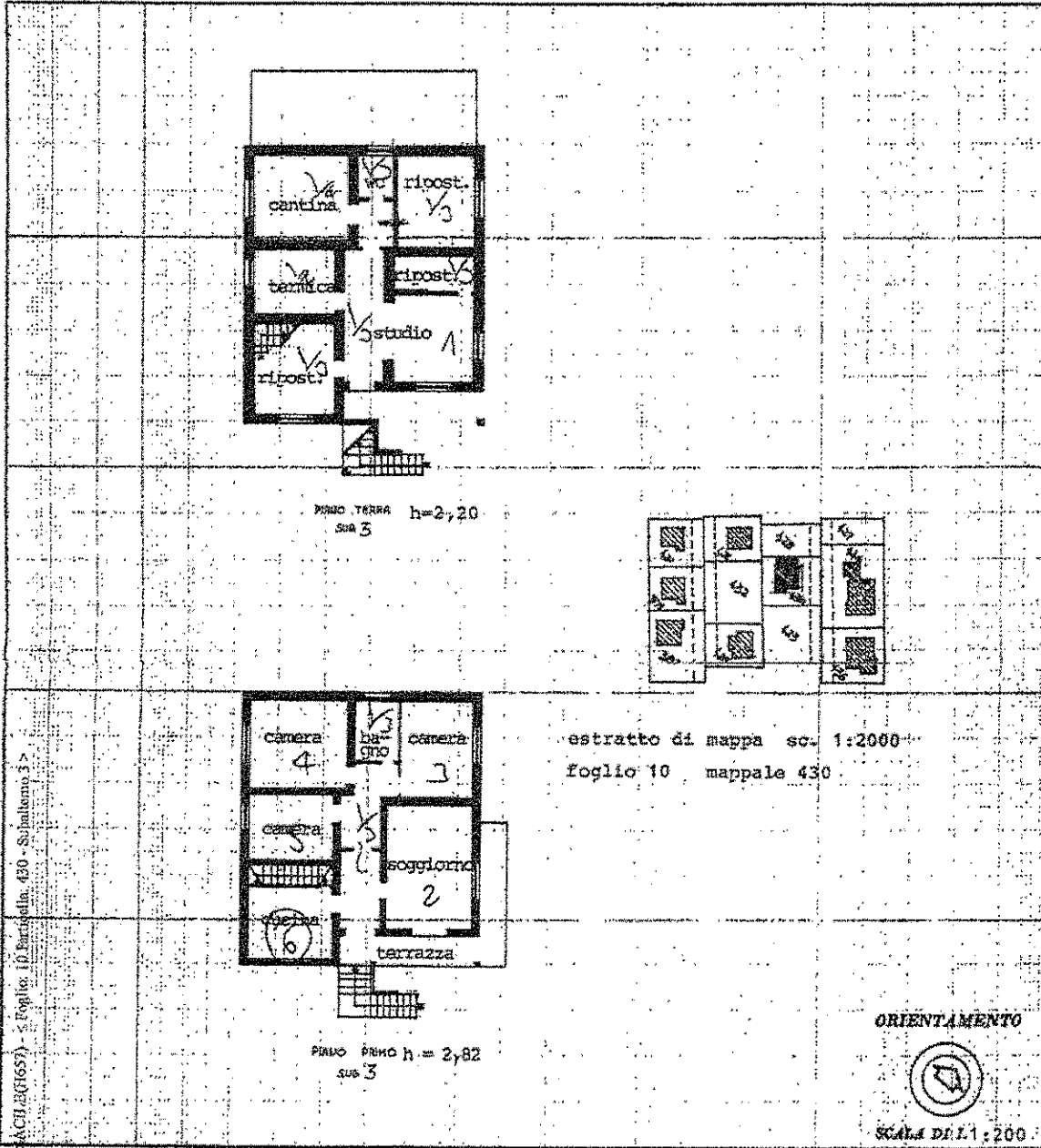
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(A. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 633)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SACILE Via CANDAGLIA 5

Data [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



Comune di SACILE

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 18/02/19

FOGLIO 10

PROT. N° 1852/A

MAPPALE 430

SUB 3

Compilata dal geometra

(Firma, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo [REDACTED]

della Provincia [REDACTED]

DATA [REDACTED]

Firma: [REDACTED]

MODULARIO  
P. - Fig. Anz. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
150

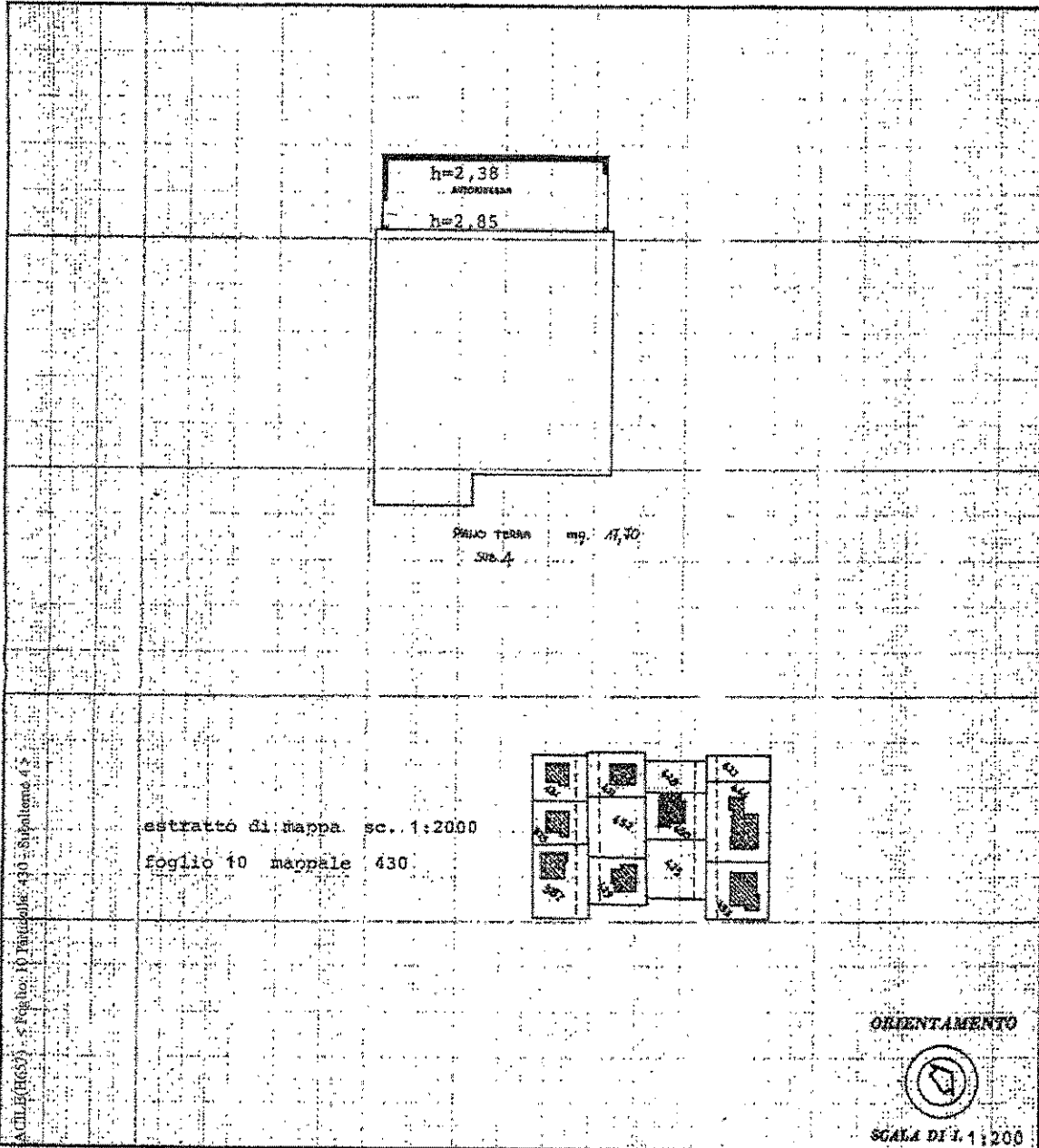
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1986, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SACILE Via CANDAGLIA 5

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



Situazione al 09/04/1986  
Comune di SACILE (RGS) - Foglio: 10 Mappale: 430 - Spedimento 45

**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO**

|        |             |
|--------|-------------|
| DATA   | FOGLIO 10   |
| 1982/A | MAPPALE 430 |
|        | SUB 4       |

Completato dal geometra [REDACTED]

Inscritto all'Albo del [REDACTED]

della Provincia di [REDACTED]

DATA [REDACTED]

Firma: [REDACTED]

6