Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **343/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 - civile abitazione,
002 - civile abitazione

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@alice.it
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Canova - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - civile abitazione
Corpo: Civile abitazione
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] foglio 14, particella 2074, subalterno 1, indirizzo via Antonio Canova, piano S1-T-1, comune Sacile, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 143 mq, rendita € 694,12 [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] foglio 14, particella 2074, subalterno 2, indirizzo via Antonio Canova, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie 26 mq, rendita € 48,34, [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted], più altri.
Sezione censuaria Sacile, foglio 14, particella 2071, qualità incolto sterile, superficie catastale 1410

Lotto: 002 - civile abitazione
Corpo: Civile abitazione
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] foglio 18, particella 388, subalterno 4, indirizzo via san Daniele 9, piano T, comune Sacile, categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 114 mq, rendita € 226.60, [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], foglio 18, particella 388, subalterno 5, indirizzo via san Daniele 9, piano 1, comune Sacile, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 143 mq, rendita € 251.77, [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] foglio 18, particella 388, subalterno 2, indirizzo via san Daniele 9, piano T, comune Sacile, categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, superficie 40 mq, rendita € 77.47

2. Possesso

Bene: via Canova - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - civile abitazione
Corpo: Civile abitazione

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - civile abitazione
Corpo: Civile abitazione
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Canova - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - civile abitazione
Corpo: Civile abitazione
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - civile abitazione
Corpo: Civile abitazione
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Canova - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - civile abitazione
Corpo: Civile abitazione
Creditori Iscritti: [redacted] Banca Popolare dell'alto Adige soc. coop. per azioni

Lotto: 002 - civile abitazione
Corpo: Civile abitazione
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: via Canova - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - civile abitazione

Corpo: Civile abitazione

Regime Patrimoniale: separazione dei beni Comproprietari: [redacted]

Lotto: 002 - civile abitazione

Corpo: Civile abitazione

Regime Patrimoniale: separazione dei beni Comproprietari: [redacted]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni Comproprietari: [redacted]

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

6. Misure Penali

Beni: via Canova - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - civile abitazione
Corpo: civile abitazione
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - civile abitazione
Corpo: Civile abitazione
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Canova - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - civile abitazione
Corpo: Civile abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - civile abitazione
Corpo: Civile abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Canova - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - civile abitazione
Prezzo da libero: € 74.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - civile abitazione
Prezzo da libero: € 98.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

Beni in **Sacile (Pordenone)**
Località/Frazione
via Canova

Lotto: 001 - civile abitazione

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: civile abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077, via Canova 10

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted]
- Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 4.2.2016 a rogito del notaio [redacted] del distretto notarile di [redacted] gli spos[redacted] nato in [redacted] nata in [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni
Eventuali comproprietari:
[redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Note: La strada di accesso è inserita nel NCT del Comune di Sacile al foglio 14 particella 2071, qualità incolto sterile, sup. 1410 mq, rendita catastale 0.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] foglio 14, particella 2074, subalterno 1, indirizzo via Antonio Canova, piano S1-T-1, comune Sacile, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 143 mq, rendita € 694,12.
Derivante da: 1) costituzione del 01-01-89;
2) scrittura privata del 25/06/1988 Voltura in atti dal 23-11-1989 Repertorio n. 19296 Rogante: Simoncini Sede Pordenone Registrazione UR Sede: Pordenone Volume II n. 1035 del 15-07-1988 (n. 3300/1988).
Confini: con mapp. nn. 2075, 2071 in due lati e mapp. 2073.
I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] foglio 14, particella 2074, subalterno 2, indirizzo via Antonio Canova, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie 26 mq, rendita € 48.34
Derivante da: 1) costituzione del 01-01-89;

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

2) scrittura privata del 25/06/1988 Voltura in atti dal 23-11-1989 Repertorio n. 19296 Rogante Simoncini Sede Pordenone Registrazione UR Sede: Pordenone Volume II n. 1035 del 15-07-1988 (n. 3300/1988).
Confini: con mapp. nn. 2075, 2071 in due lati e mapp. 2073.
I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] più altri.
Sezione censuaria Sacile, foglio 14, particella 2071, qualità incolto sterile, superficie catastale 1410
Derivante da: 1) costituzione del 01-01-89;
2) scrittura privata del 25/06/1988 Voltura in atti dal 23-11-1989 Repertorio n. 19296 Rogante: Simoncini Sede Pordenone Registrazione UR Sede: Pordenone Volume II n. 1035 del 15-07-1988 (n. 3300/1988).
Millesimi di proprietà di parti comuni: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] quota di proprietà 1/50)
[redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] quota di proprietà 1/50)
Confini: con mapp. da 2073 a 2086;
I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone
Note: Trattasi della strada di accesso al complesso immobiliare.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esiste una difformità non essenziali alla planimetria del piano seminterrato dovuto allo spostamento della porta di accesso al garage.
Regolarizzabili mediante: Lo scrivente, avendo accertato una difformità non essenziale, non ha presentato presso il NCEU di Pordenone l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile in quanto non dovuto.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.
Note: esiste una difformità non essenziale alla planimetria del piano seminterrato dovuto allo spostamento della porta di accesso al garage.

:

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'immobile è situato in una zona di espansione del Comune di Sacile
Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: non specificato.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: fiume Livenza.
Attrazioni storiche: il Duomo, Piazza del Popolo, la chiesa di Santa Maria della Pietà.
Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 2 km da via Canova e 1 km da via San Daniele

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile.
Note: le utenze (acqua, luce, gas) sono attive, l'immobile si presenta arredato.

4.
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep 331 del 20-10-2016 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2016 ai nn. 14695/10038; Formalità trascritta anche sui seguenti beni facenti parte del lotto 001:
1) garage in catasto al foglio 14 particella 2074 sub 2, categoria C/6, classe 1, sup. 26 mq, rendita catastale 48.34;
2) strada di accesso all'immobile in oggetto, inserita al NCT del Comune di Sacile foglio 14 part. 2071'immobile in oggetto, inserita al NCT del Comune di Sacile foglio 14 part. 2071.
La quota di 2/25 riportata nella nota di trascrizione sulla strada di accesso è errata in quanto trattasi di 1/50.
- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'alto Adige soc. coop. per azioni contro [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Gariatti Vera in data 19/11/2012 ai nn. 14036/4555; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/11/2012 ai nn. 14349/2131; Importo ipoteca: € 45.000,00; Importo capitale: € 72.000,00; Note: Formalità iscritta anche sui seguenti beni facenti parte del lotto 001:
1) garage in catasto al foglio 14 particella 2074 sub 2, categoria C/6, classe 1, sup. 26 mq, rendita catastale 48.34.
- **Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted]; Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/11/2015 ai nn. 2357/14289; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 147.008,33; Note: Pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone, Repertorio 285 del 09-10-2015.
Formalità iscritta anche sui seguenti beni facenti parte del lotto 001:
1) garage in catasto al foglio 14 particella 2074 sub 2, categoria C/6, classe 1, sup. 26 mq, rendita catastale 48.34;
2) strada di accesso all'immobile in oggetto, inserita al NCT del Comune di Sacile foglio 14 part. 2071.
La quota di 2/25 riportata nella nota di trascrizione sulla strada di accesso è errata in quanto trattasi di 1/50.
Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

5.
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene
Millesimi di proprietà: Nella assegnazione sono stati trasferiti all'esecutato ed al coniuge i diritti a 1/25 sulla zona di terreno destinata a strada e censita al NCT di Sacile al foglio 14 part. 2071.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''immobile non è completamente

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

accessibile in quanto è privo di ascensore e nella scala non è presente un montascale.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: D
Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dallo scrivente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: 1) [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]
2) [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] **proprietario/i ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di assegnazione; registrato a ufficio registro di Pordenone, in data 15/07/1988, ai nn. 1035/2; trascritto a Pordenone, in data 25/07/1988, ai nn. 8518/6548.
Note: l'assegnazione comprende anche:
1) il garage in catasto al foglio 14 particella 2074 sub 2, categoria C/6, classe 1, sup. 26 mq, rendita catastale 48.34;
2) la strada di accesso all'immobile in oggetto, inserita al NCT del Comune di Sacile foglio 14 part. 2071.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 75/1985 e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: costruzione di n. 21 alloggi per civile abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 05/04/1985 al n. di prot. 5216
Rilascio in data 11/07/1985 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 22/10/1987 al n. di prot. 21/87

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. 0396/Pres del 24/11/1997 e successive modifiche e varianti (aggiornata alla

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

	variante 71 approvata con delibera consiliare n°. 59 del 28.11.2016 e)
Zona omogenea:	B3 (residenziale di tipo estensivo)
Norme tecniche di attuazione:	Parametri per l'edificazione in zona B3 Indice di fabbricazione: 0.8 m^3/m^2; rapporto di copertura 0.35, altezza massima 9.0 m, distanza dai confini minino m. 5,0 o in aderenza a fabbricato.
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:	0.8
Rapporto di copertura:	0.35
Altezza massima ammessa:	9 m

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: La strada di accesso all'immobile in oggetto, inserita al NCT del Comune di Sacile foglio 14 part. 2071, ha destinazione urbanistica infrastrutture (cfr. allegato n.6).

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Civile abitazione**

l'immobile è ubicato in via Canova 10. L'immobile consiste in una villetta a schiera (ubicata in pozione centrale in un gruppo di cinque villette) situata nella zona periferica del Comune di Sacile (cfr. allegato 5a foto da n°. 1 al n°. 7). L'immobile fa parte di uno dei ventuno alloggi realizzati dalla cooperativa Sacilelse casa soc. coop a r.l in cinque corpi staccati A B C D E F. Nella assegnazione sono stati trasferiti i diritti a 1/25 sulla zona di terreno destinata a strada e censita al NCT di Sacile al foglio 14 part. 2071.Il piano terra è composto da un grande vano denominato pranzo - soggiorno, più accessori (una cucina, un bagno, un vano scala). L'ingresso (cfr. allegato 5a foto dalla n°. 8 alla 9) non è nettamente separato dal vano pranzo - soggiorno. Il vano pranzo - soggiorno ha una superficie netta pari a 30,0 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 10 alla 11), la cucina ha una superficie netta pari a 12,2 mq (cfr. allegato 5a foto dalla n°. 12 alla 13), il bagno ha una superficie netta pari a 4,0 mq (cfr. allegato 5a foto n°. 14, n°. 15), Il portico ha una superficie netta pari a 5.3 mq, il vano scala ha una superficie di circa 4 mq (cfr. allegato 5a foto n°. 16, n°. 18), il terrazzo ha una superficie netta di 8,7 mq (cfr. allegato 5a foto n°. 28, n°. 29). L'altezza utile degli ambienti al piano primo è di circa m 2.70. Il piano primo è composto da una camera 1, una camera 2 e una camera 3, più accessori (un bagno, un disimpegno). La camera 1 ha una superficie netta pari a 14 mq (cfr. allegato 5a foto dalla n°. 19 alla 20), la camera 2 ha una superficie netta pari a 15 mq (cfr. allegato 5a foto n°. 21, 22), la camera 3 ha una superficie netta pari a 8,8 mq (cfr. allegato 5a foto n°.23, n°.24), il bagno 1 ha una superficie netta pari a 5.8 mq (cfr. allegato 5a foto

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

n°. 25, n°. 26), il disimpegno ha una superficie netta pari a 5 mq (cfr. allegato 5a foto n°. 27). L'altezza utile degli ambienti al piano primo è di circa m 2.70. Il piano seminterrato è composto da una cantina, una centrale termica e un vano scala. La cantina (adibita a taverna) ha una superficie netta pari a 22,3 mq (cfr. allegato 5a foto dalla n°. 32 alla n°. 33), Il locale centrale termica ha una superficie netta pari a 2,3 mq (cfr. allegato 5a foto n. 34), il vano scala ha una superficie in pianta di circa 6.8 mq (cfr. allegato 5 foto n°. 31). L'altezza utile degli ambienti al piano terra è di circa m 2.35. L'edificio presenta due corti esterne aventi superficie complessiva di circa 43 mq. Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nel periodo 1985-1987, ha struttura portante è costituita da una serie di setti e e telai in cemento armato e solai del tipo "Bausta" o "Predalles" misto in laterizio e calcestruzzo, esposizione a est ed ovest. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Con atto in data 4.2.2016 a rogito del notaio dott. Gaspare Gerardi del distretto notarile di PORDENONE gli sposi [redacted] nato in [redacted] e [redacted] il [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

[redacted] Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **214,90**

E' posto al piano: seminterrato, terra, primo

L'edificio è stato costruito nel: 1985-87

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 di via Canova; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.7 (P.T. e P.1), 2.35 al piano seminterrato

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in discrete condizioni, il corpo scala è in condizioni buone.• Finiture interne ed impianti:1) l'immobile presenta le pareti interne rifinite in spatolato veneziano; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata in parte con rivestimento in mattonelle di ceramica e in parte con parquet (camera 1, 2 e 3) e in parte in piastrelle di monogres antigelivo (terrazze esterne e portici); la cucina ha le pareti rivestite in parte con mattonelle in ceramica. Gli infissi interni, in buone condizioni, sono in legno rovere bugnato; gli infissi esterni, sono in pino di Svezia e in discrete condizioni, gli infissi esterni sono dotate di vetrocamera (cm 0.3 +15+0.3) e di scuretti a scatola. L'impianto elettrico è privo di certificato di conformità; l'impianto idrico è stato realizzato con tubazioni in acciaio zincato ed è privo di certificato di conformità. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, suddiviso in due zone, con tubazioni in rame, radiatori in alluminio e caldaia a gas a basamento modello Ferroli Duoterm 9/2, l'impianto è privo di certificato di conformità. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento è da definirsi nel complesso discreto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

Infissi esterni	materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **discrete**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **da normalizzare**
Elettrico	tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma** - Note: non è stato fornito il certificato di conformità. in quanto l'impianto è stato realizzato prima del 1990.
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio** conformità: **non a norma** - Note: non è stato fornito il certificato di conformità. in quanto l'impianto è stato realizzato prima del 1990.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	64,00	€ 1.100,00
superficie accessoria al piano seminterrato	superf. esterna lorda	0,35	10,22	€ 1.100,00
Giardino	sup reale netta	0,15	3,75	€ 1.100,00
Giardino	sup reale netta	0,05	0,90	€ 1.100,00
portico al piano terra	superf. esterna lorda	0,10	0,48	€ 1.100,00
centrale termica p.t.	superf. esterna lorda	0,15	0,33	€ 1.100,00
terrazza piano terra	superf. esterna lorda	0,35	3,05	€ 1.100,00
superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	63,00	€ 1.100,00
			145,73	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2 semestre-2016

Zona: Sacile

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori:

Civile abitazione1. Garage

posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 26 mq
Valore a corpo: € **14000**
Note: garage in catasto al foglio 14 particella 2074 sub 2, categoria C/6, classe 1, sup. 26 mq, rendita catastale 48.34 (cfr. allegato 5 foto n. 37, 38).

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.1) Metodo analitico (I)Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.2) Metodo sintetico-comparativo (II)E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Elenco fonti:
Catasto di Sacile;Ufficio tecnico di Sacile;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sacile; Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): abitazioni civili 1100 €./mq.

8.2 Valutazione corpi:

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

Civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
superficie principale al piano primo	64,00	€ 1.100,00	€ 70.400,00
superficie accessoria al piano seminterrato	10,22	€ 1.100,00	€ 11.242,00
Giardino	3,75	€ 1.100,00	€ 4.125,00
Giardino	0,90	€ 1.100,00	€ 990,00
portico al piano terra	0,48	€ 1.100,00	€ 528,00
centrale termica p.t.	0,33	€ 1.100,00	€ 363,00
terrazza piano terra	3,05	€ 1.100,00	€ 3.349,50
superficie principale al piano terra	63,00	€ 1.100,00	€ 69.300,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 160.297,50
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 160.000,00
Valore corpo	€ 160.148,75
Valore accessori	€ 14.000,00
Valore complessivo intero	€ 174.148,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 87.074,38

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	145,73	€ 174.148,75	€ 87.074,38

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%)	€ 13.061,16
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.013,22**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 74.000,00**

Lotto: 002 - civile abitazione

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Civile abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077, via San Daniele 9

Quota e tipologia del diritto
1/3 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari:
[redacted] Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
Quota e tipologia del diritto
1/3 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via San Daniele 9 - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio [redacted]
Eventuali comproprietari:
[redacted] - Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted]
[redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted], foglio 18, particella 388, subalterno 4, indirizzo via san Daniele 9, piano T, comune Sacile, categoria A/2, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 114 mq, rendita € 226.60
Derivante da: 1) costituzione del 30-06-87.
2) Denunzia nel passaggio per causa Morte del [redacted] protocollo Pn0196787 in atti dal 30-09-2009 Registrazione UR Sede: Pordenone Volume n. 1096 n. 88 del 22-09- 2009 (n. 7218/2009).
Confini: a nord con mapp. 384;
a sud con mapp. 392;
a est con via San Daniele;
a ovest con mapp. 387:
I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone.

Identificato al catasto Fabbricati:

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] c.f. [redacted] foglio 18, particella 388, subalterno 5, indirizzo via san Daniele 9, piano 1, comune Sacile, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 143 mq, rendita € 251.77
Derivante da: 1) variazione del 01-01-1993 in atti dal 12-04-1999.
2) Denunzia nel passaggio per causa Morte del 07/10/208 protocollo Pn0196787 in atti dal 30-09-2009 Registrazione UR Sede: Pordenone Volume n. 1096 n. 88 del 22-09- 2009 (n. 7218/2009).
Confini: a nord con mapp. 384;
a sud con mapp. 392;
a est con via San Daniele;
a ovest con mapp. 387:
I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] foglio 18, particella 388, subalterno 2, indirizzo via san Daniele 9, piano T, comune Sacile, categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, superficie 40 mq, rendita € 77.47
Derivante da: 1) costituzione del 30-06-87.
2) Denunzia nel passaggio per causa Morte del 07/10/208 protocollo Pn0196787 in atti dal 30-09-2009 Registrazione UR Sede: Pordenone Volume n. 1096 n. 88 del 22-09- 2009 (n. 7218/2009).
Confini: a nord con mapp. 384;
a sud con mapp. 392;
a est con via San Daniele;
a ovest con mapp. 387:
I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'immobile è situato in una zona di espansione del Comune di Sacile
Caratteristiche zona: di espansione normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: non specificato.
Servizi offerti dalla zona: non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: fiume Livenza.
Attrazioni storiche: il Duomo, Piazza del Popolo, la chiesa di Santa Maria della Pietà.

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 2 km da via Canova e 1 km da via San Daniele

11.STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile
Note: le utenze (acqua, luce, gas) sono attive, l'immobile si presenta arredato.

12.
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep 331 del 20-10-2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2016 ai nn. 14695/10038;

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/11/2015 ai nn. 2357/14289; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 147.008,33; Note: Pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone, Repertorio 285 del 09-10-2015.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/06/2016 ai nn. 8418/1493; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 147.008,33; Note: Pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone, Repertorio 285 del 09-10-2015.

Dati precedenti relativi ai corpi: Civile abitazione

13.
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene
Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L''immobile non è completamente accessibile in quanto è privo di ascensore e nella scala non è presente un montascale.
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: E
Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dallo scrivente

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **07/10/2008** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alberto Passannante, in data 13/01/1964, ai nn. 29653/9964; registrato a Sacile, in data 27/01/1964, ai nn. 347/32; trascritto a Udine, in data 31/01/1964, ai nn. 2458/2288.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] dal 07/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a ufficio registro di Pordenone, in data 22/09/2009, ai nn. 88/1096/9; trascritto a Pordenone, in data 30/11/2009, ai nn. 17495/11368.

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: licenza edilizia n. 208/1967
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 03/10/1966 al n. di prot.
Rilascio in data 24/01/1967 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 25/05/1968 al n. di prot. 20

Numero pratica: concessione edilizia in sanatoria n. 419/1997
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)
Per lavori: ampliamento locali
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 10/02/1986 al n. di prot. 110004
Rilascio in data 13/06/1997 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 18/09/1997 al n. di prot.

Numero pratica: autorizzazione edilizia n. 13710/1987
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: apertura di finestra
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 13/08/1987 al n. di prot.
Rilascio in data 06/10/1987 al n. di prot. 13710

15.1 *Conformità edilizia:*

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. 0396/Pres del 24/11/1997 e successive modifiche e varianti (aggiornata alla variante 71 approvata con delibera consiliare n°. 59 del 28.11.2016 e)
Zona omogenea:	B3 (residenzale di tipo estensivo), una piccola parte (circa 25 mq) in ambito sottoposto alla tutela ex D.LGS. n. 42/2004 in quanto prossimo al fiume Livenza
Norme tecniche di attuazione:	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI Zona B 3 I.F.: max. 0,8 mc./mq. R.C.: max. 35% H : max. 9,00 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. 5,0 o in aderenza a fabbricato, purché quest'ultimo sia già esistente a confine alla data di adozione della presente Variante; D.S.: all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n°495/92: - dalla SS 13: m. 13,00 - da viabilità di interesse regionale (tipo C): m. 10,0 - da altra viabilità: m. 5,0. La distanza non si applica alle demolizioni con ricostruzione e alle sopraelevazioni. 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. NORME SPECIFICHE PER GLI AMBITI SOTTOPOSTI

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

	ALLA TUTELA EX D.LGS. n. 42/2004 B) Interventi edificatori B1) sugli edifici esistenti: - in caso di ristrutturazione e ampliamento si dovrà tendere ad una integrazione tipo-morfologica dei nuovi volumi o delle parti recuperate con quelle preesistenti, per ottenere una omogeneizzazione prospettica, anche nei materiali. I nuovi volumi dovranno evitare, ove possibile, di ridurre eccessivamente la distanza dai corsi d'acqua e dovranno essere integrati da forme di mimetizzazione arboree e arbustive, atte a ricomporre il paesaggio tradizionale locale, ricorrendo altresì alle soluzioni edilizie formali più idonee alle esigenze riscontrate. B2) nelle aree libere edificabili: - per edifici residenziali e di servizio e per quelli rurali l'integrazione nel contesto dovrà porre particolare attenzione alle soluzioni tipologiche, adottando come riferimento le caratteristiche architettoniche dell'edilizia tradizionale locale, basate sulla semplicità e linearità delle forme e ricorrendo a criteri compositivi edilizi e insediativi che valutino con priorità l'esigenza di minimizzazione dell'impatto anche attraverso forme di graduazione delle altezze in relazione alla distanza, ed anzi tendano alla valorizzazione ed esaltazione degli aspetti paesaggistici con soluzioni adeguate alle condizioni morfologiche e vegetazionali del sito. - per edifici produttivi industriali e artigianali l'integrazione paesaggistica dovrà essere conseguita attraverso il ricorso a soluzioni tipologiche articolate evitando, ove possibile, tipi a piastra, sia a forme di minimizzazione dell'impatto, di compensazione tra la parte edificata e quella libera da tutelare.
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:	0.8
Rapporto di copertura:	0.35
Altezza massima ammessa:	9 m
Dichiarazione di conformità con il	SI

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

PRG/PGT:	

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Civile abitazione**

l'immobile è ubicato in via San Daniele 9. L'immobile consiste in una casa singola situata nella zona periferica del Comune di Sacile (cfr. allegato 5b foto da n°. 1 al n°. 8). Il piano terra (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 9 alla 10) è composto da una sala, una camera, più accessori (una cucina, un bagno, un vano scala, un locale c.t., una cantina, un corridoio, due ripostigli). La cucina ha una superficie netta pari a 12,5 mq (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 11 alla 12) Il vano sala ha una superficie netta pari a 22,4 mq (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 13 alla 14), la camera ha una superficie netta pari a 15,2 mq (cfr. allegato 5b foto n°. 15, n°. 16), la cantina ha una superficie netta pari a 16.8,0 mq (cfr. allegato 5b foto n°. 17, n°. 19), la centrale termica ha una superficie netta pari a 8,4 mq (cfr. allegato 5b foto n°. 19, n°. 20), Il bagno ha una superficie netta pari a 5.0 mq (cfr. allegato 5b foto n°. 21, n°. 22), il corridoio ha una superficie di circa 10 mq (cfr. allegato 5b foto n°. 23, n°. 24), i ripostigli hanno una superficie netta complessiva di 5.4 mq (cfr. allegato 5b foto n°. 25), il vano scala ha una superficie di circa 6 mq (cfr. allegato 5b foto n°. 26, n°. 27). L'altezza utile degli ambienti al piano terra è di circa m 2.32. Il piano primo è composto da una sala, una camera 1, una camera 2 e una camera 3, più accessori (un bagno, un corridoio, una cucina). La sala ha una superficie netta pari a 35,7 mq (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 28 alla 31), la cucina ha una superficie netta pari a 5.7 mq (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 33 al n. 33), la camera 1 ha una superficie netta pari a 10.8 mq (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 34 alla 35), la camera 2 ha una superficie netta pari a 18,4 mq (cfr. allegato 5b foto n°. 36, 37), la camera 3 ha una superficie netta pari a 16.3 mq (cfr. allegato 5b foto n°. 38, n°. 39), il bagno ha una superficie netta pari a 5.4 mq (cfr. allegato 5b foto n°. 40, n°. 41), l'ingresso ed il corridoio hanno una superficie complessiva netta pari a 17.7 mq (cfr. allegato 5a foto n°. 41, 42), il terrazzo a livello ha una superficie complessiva netta pari a 27 mq (cfr. allegato 5a foto n°. 45, 46). L'altezza utile degli ambienti al piano primo è di circa m 2.92. L'immobile presenta anche una scala esterna di accesso al piano primo avente una superficie in pianta di 10.9 mq. Fa parte dell'immobile una corte esterna avente superficie di circa 486 m. Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito negli anni 1967-1988, ha struttura portante in muratura, esposizione a nord, sud, est ed ovest. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

1. Quota e tipologia del diritto
1/3 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] Residenza [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari:
[redacted] Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto
1/3 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: via [redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]
Eventuali comproprietari:
[redacted] Quota: 1/3 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **787,00**

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

E' posto al piano: terra, primo
L'edificio è stato costruito nel: 1967-68
L'edificio è stato ristrutturato nel: 1987
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di via San Michele; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.32 al piano terra, 2.92 al piano Primo
L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in mediocri condizioni, il corpo scala interno è in condizioni discrete, la scala esterna è in condizioni scadenti.
Finiture interne ed impianti:1) l'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata in parte con rivestimento in mattonelle di ceramica e in parte con parquet (camera 1, 2 e 3 al piano primo e camera al piano terra) e in parte in segato di marmo (terrazza, sala e corridoio al p.t.); le cucine hanno le pareti rivestite in parte con mattonelle in ceramica. Gli infissi interni, in mediocri condizioni, sono in legno tamburato; gli infissi esterni, sono in abete e sono in mediocri condizioni, gli infissi esterni non sono dotati di vetrocamera (ma presentano un doppio infisso in allumino e tapparelle in p.v.c). L'impianto elettrico è privo di certificato di conformità; l'impianto idrico è stato realizzato con tubazioni in acciaio zincato ed è privo di certificato di conformità. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, radiatori in alluminio e caldaia a gasolio a basamento modello Ecoflam Serena top, l'impianto è privo di certificato di conformità. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento è da definirsi nel complesso mediocre. Il C.T.U. ha accertato la presenza di:

- danni a causa di infiltrazioni di acqua e di macchie di umidità e deterioramento agli intonaci che interessano la facciata dell'edificio ed il sotto ballatoio del terrazzo del terrazzo, la scala esterna e le linde del tetto. Il C.T.U. ritiene che bisogna intervenire con urgenza con lavori di manutenzione straordinaria al fine di impedire che l'improvviso distacco di parti d'intonaco che potrebbero danneggiare cose o persone.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **mediocri**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **mediocri**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **da normalizzare**
Elettrico	tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma** - Note: non è stato fornito il certificato di conformità.

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gasolio** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in acciaio** conformità: **non a norma**
- Note: non è stato fornito il certificato di conformità.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	137,00	€ 900,00
superficie accessoria al piano terra	superf. esterna lorda	0,35	11,38	€ 900,00
Giardino	sup reale netta	0,15	3,75	€ 900,00
Giardino	sup reale netta	0,02	9,22	€ 900,00
centrale termica p.t.	superf. esterna lorda	0,15	1,73	€ 900,00
terrazza piano primo	superf. esterna lorda	0,35	8,75	€ 900,00
superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	92,94	€ 900,00
terrazza piano primo	superf. esterna lorda	0,10	0,20	€ 900,00
			264,97	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a134234bb12f01

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2 semestre-2016

Zona: Sacile

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1350

Accessori:

Civile abitazione1. Garage

posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq
Valore a corpo: € **7000**
Note: Tre garage in lamiera in condizioni mediocri, in catasto al foglio 18 particella 388 sub 2, categoria C/6, classe 1, sup. 40 mq, rendita catastale 77.47 euro (cfr. allegato 5b foto da n. 51 a n. 54).

---

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.1) Metodo analitico (I)Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.2) Metodo sintetico-comparativo (II)E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Elenco fonti:
Catasto di Sacile; Ufficio tecnico di Sacile; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sacile; Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): abitazioni civili 900 €./mq.

16.2Valutazione corpi:

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

Civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
superficie principale al piano primo	137,00	€ 900,00	€ 123.300,00
superficie accessoria al piano terra	11,38	€ 900,00	€ 10.237,50
Giardino	3,75	€ 900,00	€ 3.375,00
Giardino	9,22	€ 900,00	€ 8.298,00
centrale termica p.t.	1,73	€ 900,00	€ 1.560,60
terrazza piano primo	8,75	€ 900,00	€ 7.875,00
superficie principale al piano terra	92,94	€ 900,00	€ 83.646,00
terrazza piano primo	0,20	€ 900,00	€ 180,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 238.472,10
vetusta ed opere di manutenzione straordinaria urgenti detrazione del	€ -71.541,63
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 164.000,00
Valore corpo	€ 165.465,24
Valore accessori	€ 7.000,00
Valore complessivo intero	€ 172.465,24
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.976,82

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	264,97	€ 172.465,24	€ 114.976,82

16.3Adeguamenti 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%) € 17.246,52

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

16.4Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 97.730,30**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 98.000,00**

Allegati

1) Documentazione ufficio del territorio: a) una planimetria catastale della civile abitazione in via Canova; b) una planimetria catastale del garage in via Canova; c) una planimetria catastale del p.t. della casa indipendente in via San Daniele; d) una planimetria catastale del p.t. della casa indipendente in via San Daniele; e) una planimetria catastale del p.t. del garage in via San Daniele; f) un foglio di mappa via Canova; g) un foglio di mappa via San Daniele; 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia: a) anagrafe del Comune di Sacile; b) edilizia privata del Comune di Sacile; c) urbanistica del Comune di Sacile; d) Agenzia delle Entrate; 3) due verbali di sopralluogo;4) corrispondenza; 5) documentazione fotografica; a) via Canova; b) via San Daniele; 6) documentazione urbanistico – edilizia: a) un certificato di destinazione urbanistica; b) una concessione edilizia via Canova; c) un'autorizzazione di abitabilità via Canova; d) una concessione edilizia via San Daniele; e) un'autorizzazione di abitabilità via San Daniele; f) una concessione edilizia in sanatoria via San Daniele; g) un'autorizzazione di abitabilità in sanatoria via San Daniele; h) un'autorizzazione per via San Daniele; i) una concessione edilizia in variante via Canova; 7) una copia semplice: a) dell'atto di provenienza via Canova; b) dell'atto di provenienza via San Daniele; c) degli allegati all'atto di provenienza di via Canova; 8) un documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile; 9) documentazione energetica: a) una copia dell'attestazione di deposito via Canova; b) una copia dell'attestato di prestazione energetica via Canova; c) una copia dell'attestazione di deposito via San Daniele; d) una copia dell'attestato di prestazione energetica via San Daniele; 10) cinque ispezione ipotecarie.

Data generazione:
31-08-2017 20:08:11

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5928072a86c6dd7581a1342348b12f01

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

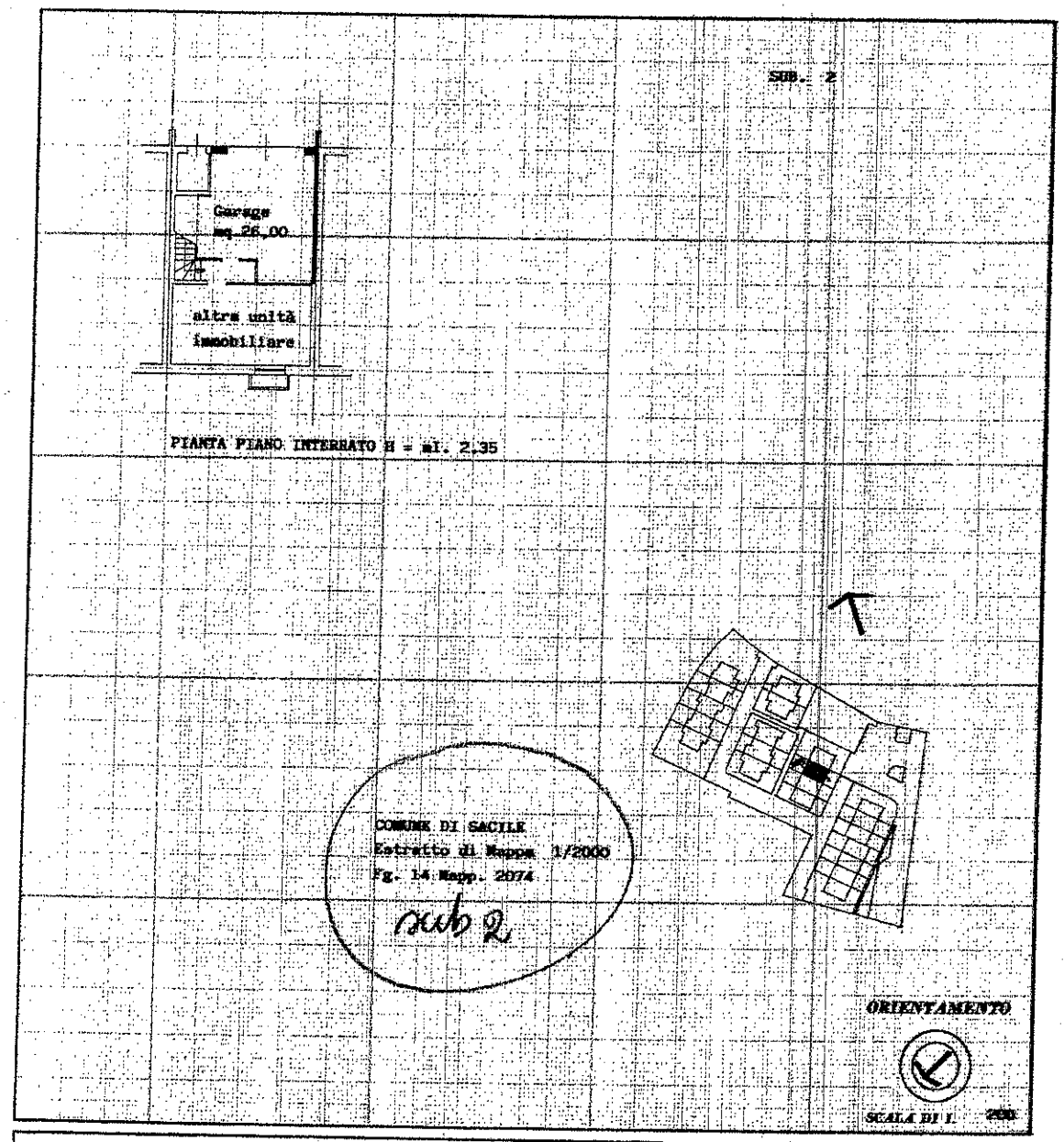
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SACILE *Via* CANOVA

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 16 SET. 1987

PROT. N° 2801 | B

16-9-87

Compilata dal [redacted]

Iscritto all'Albo degli Ingegneri

della Provincia di PORDENONE

DATA 08.06.1987

Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/08/2017 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 14 - Particella: 2074 - Subalterno: 2 >
VIA ANTONIO CANOVA piano: S1;

MODULARIO F. - rig. rend. - 487

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 150

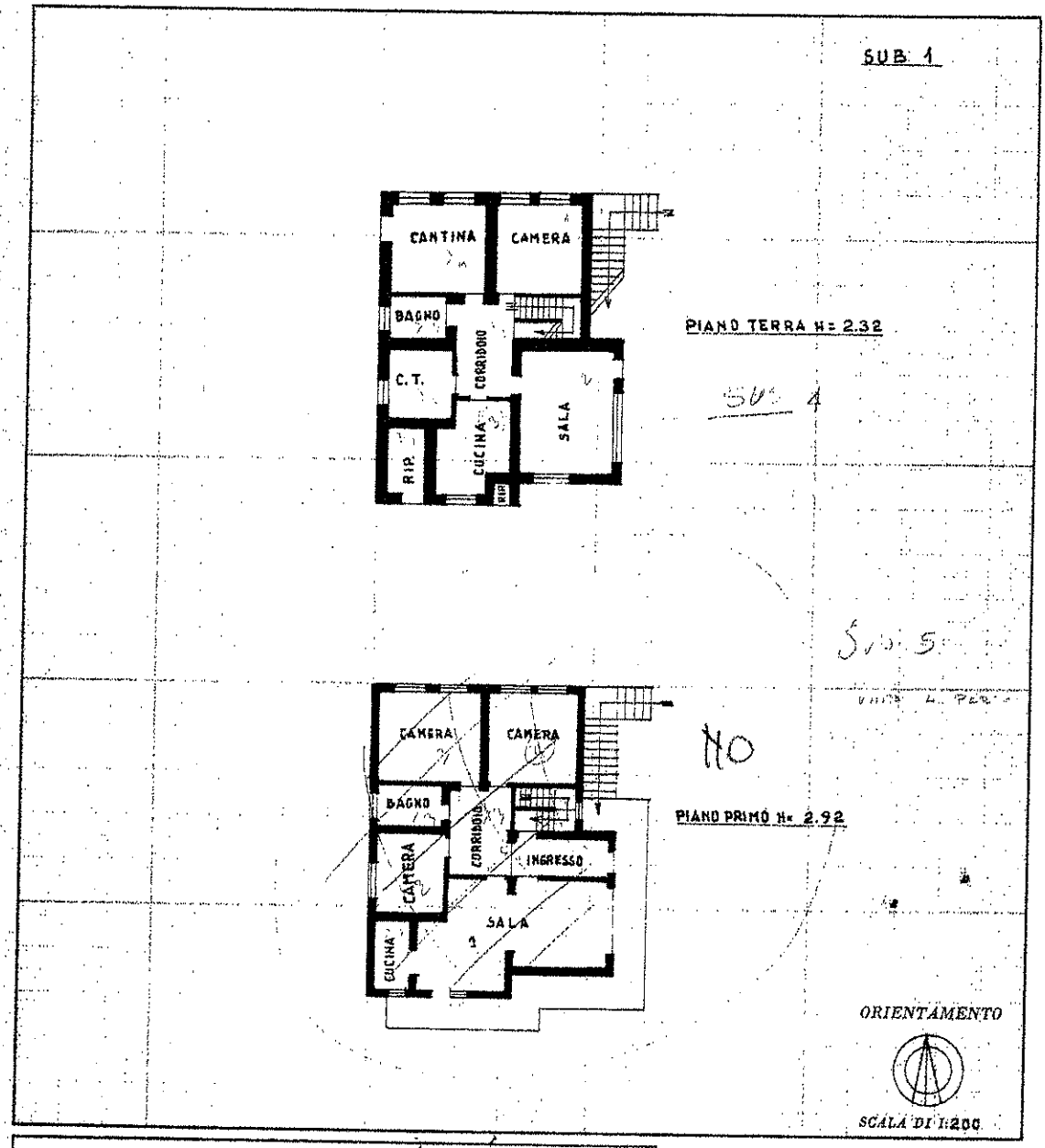
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SACILE *Via* S. DANIELE n. 9

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 GEN. 1986

PROT. N° 152 8

PARTITA 4084 FOGLIO 18

SUSTA 388

CATEG 4

Compilata dal Geometra [redacted]

Iscritto all'Albo [redacted]

della Provincia [redacted]

DATA [redacted]

Firma: [redacted]

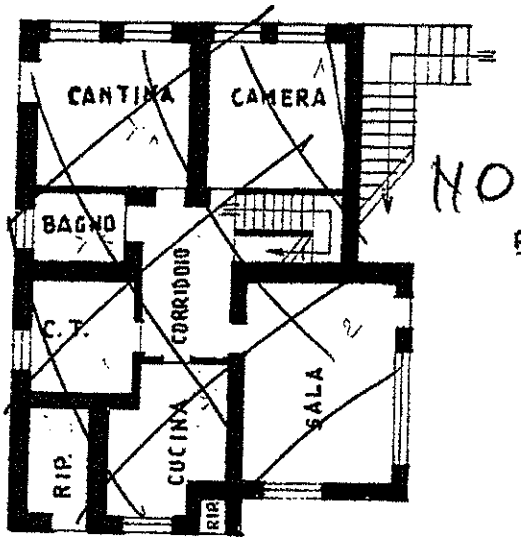
(DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

ell'immobile situato nel Comune di SACILE *Via* S. DANIELE n. 9 BN

[redacted]

dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

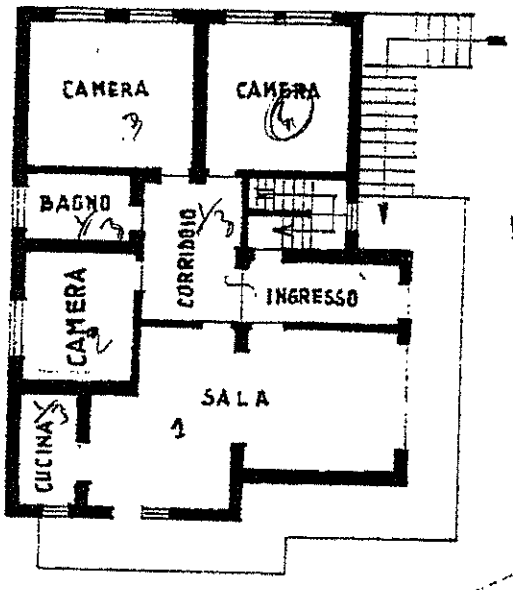
SUB 1



PIANO TERRA H= 2.32

SUB 1

Sub 5



PIANO PRIMO H= 2.92

N° 398 / 93

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti

ZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal Geometra

T

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SACILE *Via* S.DANIELE n. 9

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

SUB 2

PIANO TERRA H MEDIO 2.08

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 15 GEN. 1986

PROT. N° 152/3

PARTITA 4084	FOGLIO 18
BUSTA	MAPPALE 388
CATEG.	SUB 2

Compilata dal Geometra [redacted]

Iscritto all'Albo dei [redacted]

della Provincia di [redacted]

DATA [redacted]

Firma [redacted]

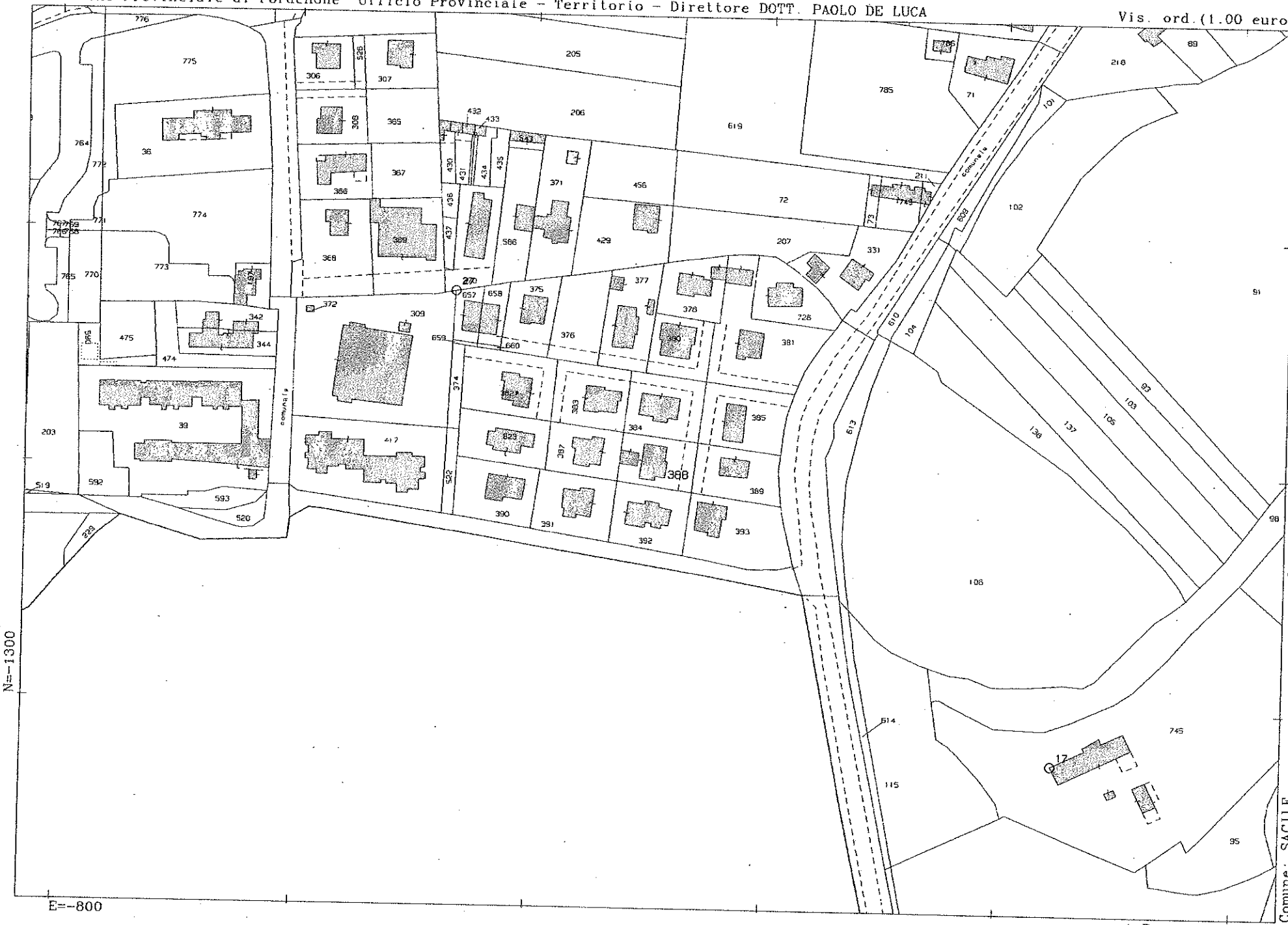
COLLEGIO GEOMETRI PORDENONE VALDEVIT WALTER 778

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/08/2017 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 18 - Particella: 388 - Subalterno: 2 >
VIA SAN DANIELE n. 9 piano: T;

Ultima planimetria in atti

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

Vis. ord.(1.00 euro)



7-Lug-2017 9:44:0
Prot. n. PN0062699/2017

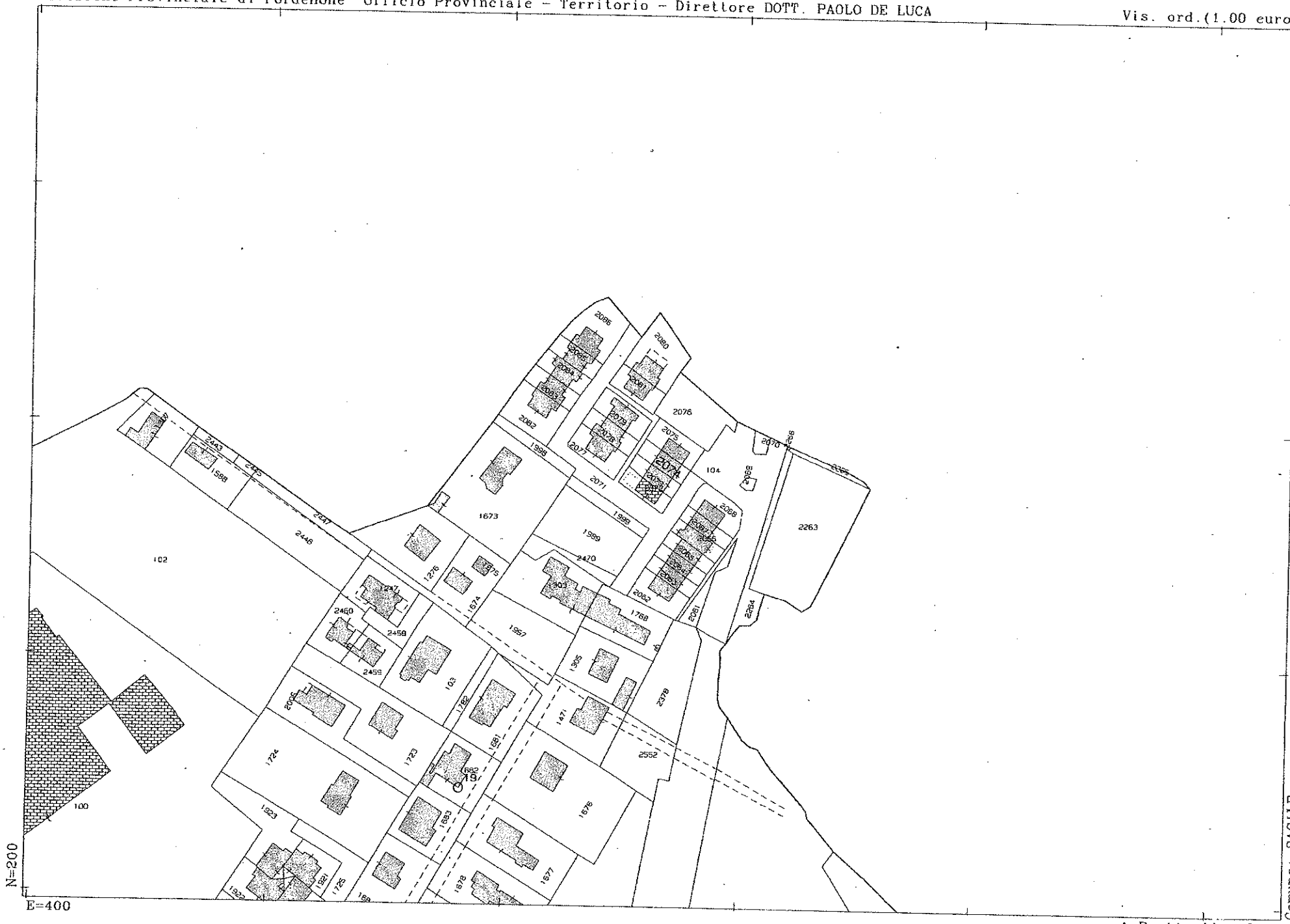
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SACILE
Foglio: 18
Richiedente: NICITA NAOTNINO

1 Particella: 388

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

Vis. ord.(1.00 euro)



Comune: SACILE
Foglio: 14
Richiedente: NICITA NAOTNINO

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

7-Lug-2017 9:43:49
Prot. n. PN0062698/2017

1 Particella: 2074