
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **259/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1

UFFICIO
in Comune di Casarsa della Delizia (PN)
Viale Udine n. 2

Fg. 6 mapp. 547 sub. 14

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Udine n. 2 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto 1

Corpo: Fg. 6 mapp. 547 sub. 14

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali:

[REDACTED] propr. per 1/1

Comune di Casarsa della Delizia

foglio 6, particella 547, subalterno 14 – indirizzo Viale Udine n. 2, piano 1, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie totale: 72 mq, rendita € 877,98

2. Possesso

Libero.

~~3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili~~

4. Creditori Iscritti

- Unicredit Banca S.p.A
- Nordest Banca - Società per Azioni
- Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA
- [REDACTED]
- Banca Popolare di Cividale SCPA

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi documentazione ipso-catastale depositata.

8. Prezzo

Bene: Viale Udine n. 2 - Casarsa Della Delizia (Pordenone) - 33072

Lotto 1

Corpo: Fg. 6 mapp. 547 sub. 14

Prezzo base d'asta: € 42.000,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 12.04.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 29.04.2016.

* * *

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione è l'immobile di proprietà del Signor [REDAZIONE] ubicato nel Comune di CASARSA DELLA DELIZIA, e precisamente:

LOTTO 1

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un ufficio ubicato in Viale Udine n. 2 al primo piano del complesso condominiale denominato "Centro delle Palme" (Fg. 6 mapp. 547 sub. 14).

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della documentazione depositata;
- visure catastali ed ipotecarie di aggiornamento tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa e planimetria catastale;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- richiesta all'Amministratore del Condominio di una dichiarazione dalla quale risulti l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, eventuali procedimenti giudiziari relativi agli immobili (di conoscenza dell'Amministratore);
- acquisizione presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [REDAZIONE];
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Casarsa della Delizia di una domanda per il rilascio del certificato dei provvedimenti sanzionatori, e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluogo del bene per la verifica delle sue caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità urbanistico-edilizia nonché per la redazione dell'Attestato di

- Prestazione Energetica:
- servizio fotografico;
 - accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro del certificato richiesto, l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
 - redazione e presentazione di una denuncia di variazione catastale Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni;
 - redazione e deposito di un Attestato di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dallo scrivente.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Lo scrivente non ha inoltre verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base all'estratto rilasciato il 27.06.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso, che si allega, il Signor [REDACTED] e gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

LOTTO 1

Beni in **Casarsa della Delizia (PN)**
Viale Udine n. 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 6 mapp. 547 sub. 14.

Uffici e studi privati [A10] sito in Viale Udine n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Casarsa della Delizia



foglio 6, particella 547, subalterno 14 – indirizzo Viale Udine n. 2, piano 1, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie totale: 72 mq, rendita € 877,98

Derivante da:

- denuncia di variazione Docfa prof.n. PN0061884 del 8.07.2016 per diversa distribuzione spazi interni.

Note

L'area di base e pertinenza su cui sorge il fabbricato condominiale di cui l'unità fa parte è identificata al catasto terreni con il:

Fg. 6 mapp. 547 - ente urbano di Ha 0.30.20.

Confini

Il mapp. 547 confina:

- a nord con V.le Udine (SS. 13 "Pontebbana")
- ad ovest con Via Pasolini
- a nord-est con mapp. 2474-548
- a sud-est con roggia "Mussa"
- a sud-ovest con mapp. 546-648-545-544.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Posa di pareti divisorie in cartongesso per la creazione di un altro locale.
Regolata mediante: denuncia di variazione Docfa prof.n. PN0061884 del 8.07.2016 per diversa distribuzione spazi interni.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale, commerciale, industriale, ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 22.06.2016)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Unicredit Banca S.p.A contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo

Iscritta a Pordenone in data 23/12/2009 ai nn. 19177/3860

Importo ipoteca: € 61.653,94; Importo capitale: € 59.434,42

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca - Società per Azioni contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritta a Pordenone in data 15/01/2010 ai nn. 722/104
Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00
- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA contro [REDACTED] derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritta a Pordenone in data 05/02/2010 ai nn. 1960/353
Importo ipoteca: € 35.683,76; Importo capitale: € 17.841,88
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 29/01/2014 ai nn. 1543/123
Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 137.493,88
- **Pignoramento immobili** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12305/8684

Altre trascrizioni

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** (servitù d'uso, di passaggio e di elettrodotto) a rogito di not. Giovanni Pascatti in data 25/02/1991 rep.n. 39135 - trascritto a Pordenone in data 17/04/1991 ai nn. 4666/3724.
Servitù d'uso, di passaggio e di elettrodotto a favore dell'E.N.E.L. a carico dell'area Fg. 6 mapp. 2398 (vedi nota di trascrizione allegata).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Con comunicazione del 10.06.2016 pervenuta il 28.07.2016, che si allega, la [REDACTED] in qualità di Amministratore uscente del [REDACTED] (nuovo amministratore a far data dal 31.05.2016: [REDACTED]), ha dichiarato che:

- l'importo annuo delle spese condominiali spettanti all'immobile ammonta a circa € 300,00/350,00
- non sono state deliberate spese straordinarie che riguardino l'immobile
- l'ammontare delle spese condominiali a carico del Sign. [REDACTED] ammonta a € 3.621,39 (come da bilancio preventivo 2016 approvato con assemblea del 31.05.2016)
- l'amministratrice non è a conoscenza di alcun procedimento giudiziario relativo all'immobile.

Millesimi di proprietà:

All'unità compete una quota pari a 18.434/1000 sulle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del c.c., ivi compresa l'area scoperta contraddistinta con il sub. 86 nell'elaborato planimetrico del fabbricato, comune a tutti i subalterni.

I rapporti fra la gestione amministrativa dello stabile ed i condomini e fra gli stessi condomini sono disciplinati dall'art. 1117 e segg. del c.c. nonché dal regolamento di condominio e dalla tabella millesimale.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Affestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe E

Note: Il certificato, redatto il 6.07.2016 con validità sino al 6.07.2026, è stato depositato il 6.07.2016 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 20442-PN-APE-DEF prot. INSIEL TS1-REGAPE-2016-0018067.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - propr. per 1/1 dal 05/10/2005 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Giorgio Pertegato in data 05/10/2005 rep.n. 248786 - trascritto a Pordenone in data 10/10/2005 ai nn. 17109/10957.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione n. 69 del 27.07.1984 (prat.n. 1/82, prot.n. 8745/81)**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: recupero di un isolato all'incrocio tra Via Pasolini e la SS. 13 "Pontebbana" complesso denominato "Centro delle Palme"
- **Concessione n. 112 del 30.01.1989 (prat.n. 5/89 - prot.n. 7873)**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: variante al progetto di recupero di un isolato all'incrocio tra Via Pasolini e SS. 13 complesso denominato "Centro delle Palme" già approvato con concessione edilizia n. 69 del 27.07.1984
- **Concessione edilizia n. 32 del 11.03.1991 (prat.n. 38/91, prot.n. 1828)**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: 2^ variante al progetto di recupero di un isolato all'incrocio tra Via Pasolini e SS. 13
- **Concessione edilizia n. 117 del 28.08.1991 (prat.n. 138/91, prot.n. 6591)**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione fabbricato (variante)
- **Autorizzazione di abitabilità del 1.10.1991 (prat.n. 39/91, prot.n. 5214)**
Intestazione: [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Posa di pareti divisorie in cartongesso per la formazione di un altro locale (edilizia libera).

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato prof.n. 8699 del 13.06.2016 del Comune di Casarsa della Delizia, da cui risulta che sull'unità immobiliare d'interesse non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge n. 47/85.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Var.n. 33
Zona omogenea:	A

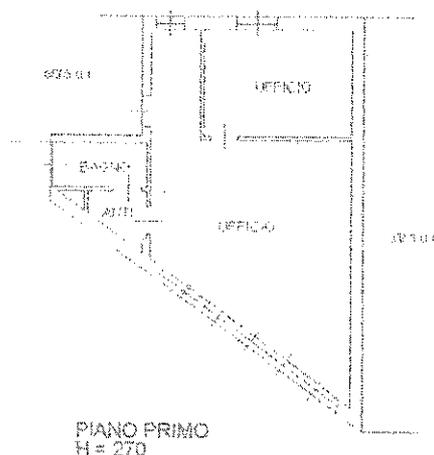
DESCRIZIONE**COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA****FG. 6 MAPP. 547 SUB. 14**

Si tratta di un ufficio posto al primo piano del complesso condominiale denominato "Centro delle Palme", ubicato nel capoluogo sull'angolo fra la SS. 13 "Pontebbana", qui denominata Viale Udine, e Via Pasolini.



Il complesso, a destinazione commerciale, direzionale e residenziale, è composto da tre corpi di fabbrica di complessivi cinque piani fuori terra ed uno interrato, e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- strutture portanti in c.a.;
- fondazioni del tipo a platea, con cordolature di irrigidimento trasversali e longitudinali;
- struttura in elevazione del tipo a telai;
- solai di interpiano del tipo misto in laterizio ed in c.a.;
- solaio di copertura del piano interrato realizzato con piastre in c.a.;
- muratura di tamponamento in laterizio, intercapedine isolante e foratine interne;
- intonaci del tipo civile.



L'unità d'interesse, che fa parte del corpo di tre piani (con copertura a terrazza) prospiciente la SS. n. 13 posto al civ.n. 2 di Viale Udine, è contraddistinta con l'interno n. 1 ed è composta da ingresso, n. 2 locali ad uso ufficio, servizio igienico con anti-servizio, per complessivi mq. 72 ca.

Vi si accede da ingresso condominiale e rampa scale con gradini e pianerottoli rivestiti in marmo.

Le finiture sono costituite da:

- pavimento in lastre di granito negli uffici, ed in piastrelle di ceramica nel servizio igienico;
- intonaci al civile;
- pareti del servizio igienico parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- portoncino d'ingresso e porte interne tamburate in noce;
- finestre in legno, con vetrocamera, protette da tapparelle in pvc;
- vetrata in alluminio colorato, con vetrocamera.

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sotto traccia del tipo civile, con frutti Vimar, salvavita e luci di emergenza;
- impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas metano, con caldaietta Rhoss Spazio posta nell'antibagno e termosifoni in acciaio;
- impianto citofonico;
- impianto idrico-sanitario.

Nelle pratiche edilizie esaminate è stata rinvenuta solo la dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico condominiale, rilasciata dalla ditta Elettrotania [REDACTED]

Per gli impianti dell'ufficio, non essendo state rinvenute dichiarazioni di conformità, non è possibile garantire la loro conformità alle normative.

* * *

L'area scoperta condominiale è destinata a passaggio pedonale, porticato e, sul retro, a parcheggio riservato.

L'immobile è ubicato in zona centrale servita di buona commerciabilità, ed il suo stato generale di conservazione e manutenzione è normale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Fig. 6 mapp. 547 sub. 14

Superficie complessiva di circa mq 72,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio	sup reale lorda	72,00	1,00	72,00	€ 850,00
				72,00	

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione del bene e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ed in particolare:

- ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- conformità urbanistico-edilizia.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2015 - Semestre 2

Codice Zona B1 - destinazione Terziaria

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
uffici	normale	950,00	1.200,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A., per gli anni 2014/2015 riporta per la zona le quotazioni per uffici usati da un minimo di €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00.

Infine si è tenuto conto che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, unitamente alle pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti
- l'immobile è attualmente libero.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario **del 25%** nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Borsino F.I.M.A.A., quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:

Fg. 6 mapp. 547 sub. 14.
Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ufficio	72,00	€ 850,00	€ 61.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 61.200,00
Valore Corpo	€ 61.200,00
Valore complessivo intero	€ 61.200,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 61.200,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Casarsa della Delizia Fg. 6 mapp. 547 sub. 14	ufficio al p.1 del condominio "Centro delle Palme" ubicato in Viale Udine n. 2 - angolo con Via Pasolini	72,00	€ 61.200,00	€ 61.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%**, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive:

€ 15.300,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 3.621,39

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 1:

Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 42.000,00**Allegati****DOCUMENTI CATASTALI**

- 1.1 mappa scala 1:1000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500 e planimetria variazione scala 1:200
- 1.3 ricevuta di avvenuta presentazione di denuncia di variazione prot.n. PN0061884 del 8.07.2016
- 1.4 visura attuale dell'immobile

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] dal 14.10.2015 con aggiornamento al 22.06.2016

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di CV del 5.10.2005 rep. 248786 not. Giorgio Pertegato
- 3.2 nota di trascrizione del 10.10.2005 nn. 17109/10957

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 27.06.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

5.1 APE redatto e depositato il 6.07.2016

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

6.1 dell'impianto elettrico condominiale, rilasciata dalla ditta [REDACTED]

PENDENZE CONDOMINIALI

- 7.1 richiesta inviata il 24.05.2016 all'Amministratore del Condominio
- 7.2 lettera in risposta del 10.06.2016 pervenuta con e.mail del 28.07.2016

SERVITU'

8.1 nota di trascrizione del 17.04.1991 nn. 4666/3724 (servitù d'uso, di passaggio e di elettrodotto a favore dell'ENEL)

DOCUMENTI COMUNE DI CASARSA DELLA DELIZIA

- 9.1 concessione n. 69 del 27.07.1984
- 9.2 concessione n. 112 del 30.01.1989
- 9.3 concessione edilizia n. 32 del 11.03.1991
- 9.4 concessione edilizia n. 117 del 28.08.1991
- 9.5 pianta di progetto scala 1:100
- 9.6 autorizzazione di abitabilità del 1.10.1991

CERTIFICATI COMUNALI

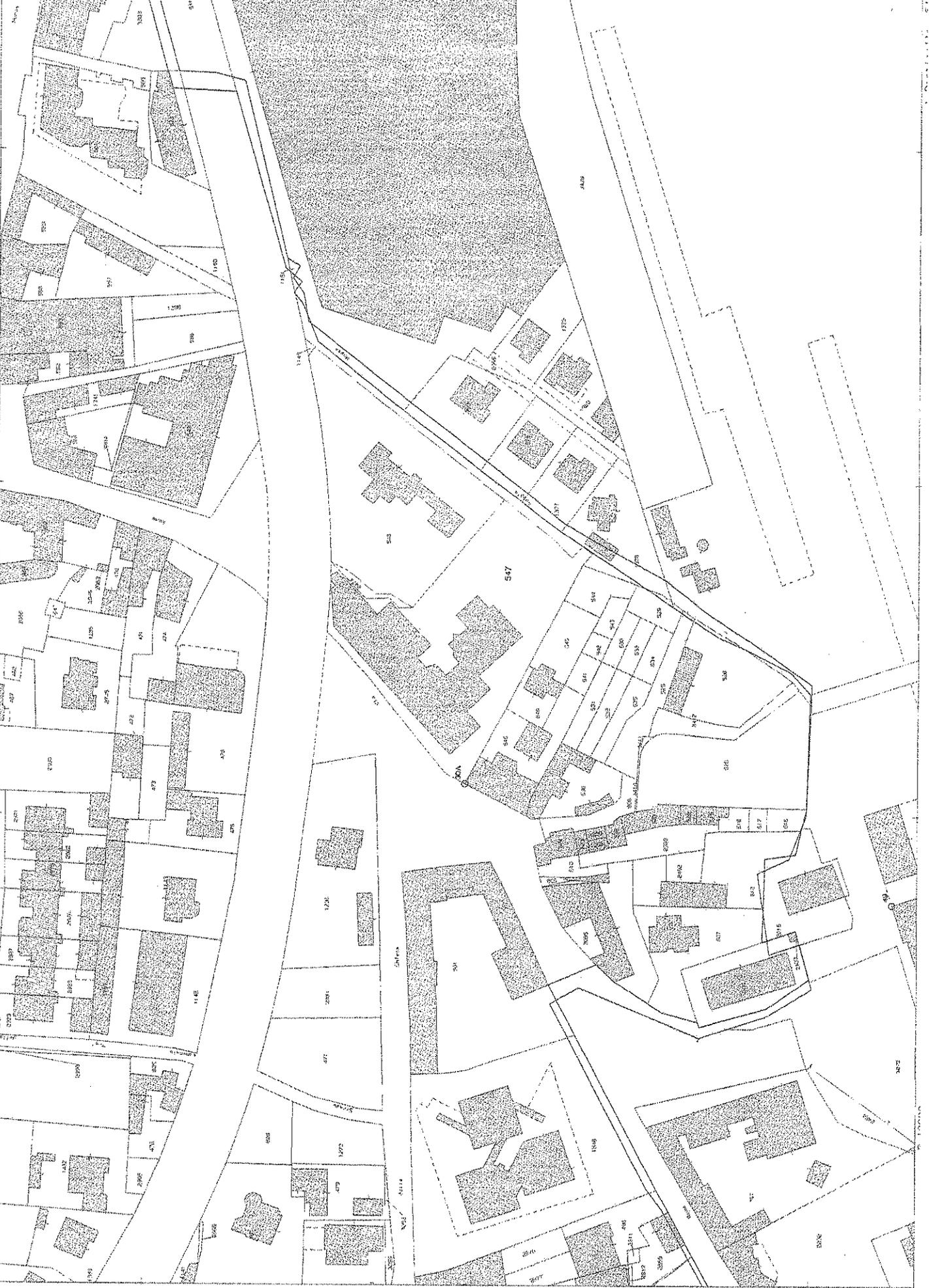
10.1 certificato di assenza provvedimenti sanzionatori prot.n. 8699 del 13.06.2016

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 11.1 fotografia aerea (google maps)
- 11.2 n. 14 fotografie

Pordenone, 16 agosto 2016

L'Esperto alla stima
doti. geom. Pietro Canale
[REDACTED]
CANALE
PIETRO
554
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

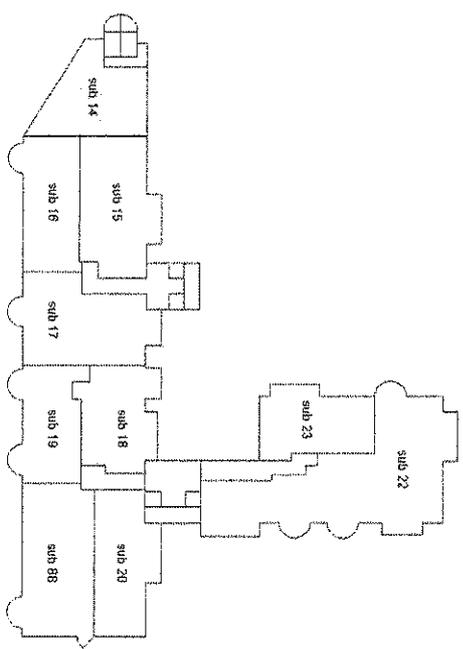


Agenzia delle Entrate
CASASO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Fordenone

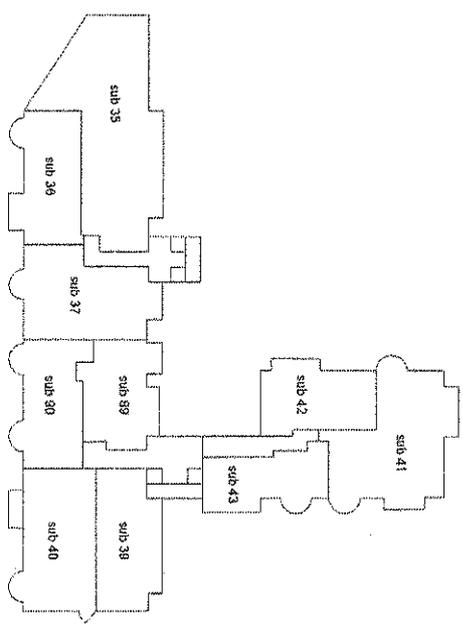
ELABORATO PIANIMETRICO Compiuto da: Giacomo Giuseppe
 SADELLA DELLA DELIZIA (0940) - Foglio: 6 - Membro: 47 - Settore: Pianimetrico
 Comune di Casarsa Della Delizia Sezione: Foglio: 6
 Territorio all'albo: Geometri Particella: 547
 Protocollo n. PNO13040 del 18/12/2013
 Dimostrazione grafica del subalbero Tipo Mapale n. del Scala 1 : 500

sub 78	sub 89	47
sub 79	sub 90	31
sub 80	sub 91	43
sub 81	sub 92	31
sub 82	sub 93	41
sub 83	sub 94	39
sub 84	sub 95	28
sub 85	sub 96	32
sub 86	sub 97	32
sub 87	sub 98	32
sub 88	sub 99	32
sub 70	sub 71	34
sub 71	sub 72	19
sub 72	sub 73	18
sub 73	sub 74	18
sub 74	sub 75	25
sub 75	sub 76	51
sub 76	sub 77	52
sub 77	sub 78	27
sub 78	sub 79	42
sub 79	sub 80	18
sub 80	sub 81	18
sub 81	sub 82	18
sub 82	sub 83	18
sub 83	sub 84	18
sub 84	sub 85	18
sub 85	sub 86	18
sub 86	sub 87	18
sub 87	sub 88	18
sub 88	sub 89	18
sub 89	sub 90	18
sub 90	sub 91	18
sub 91	sub 92	18
sub 92	sub 93	18
sub 93	sub 94	18
sub 94	sub 95	18
sub 95	sub 96	18
sub 96	sub 97	18
sub 97	sub 98	18
sub 98	sub 99	18
sub 99	sub 100	18

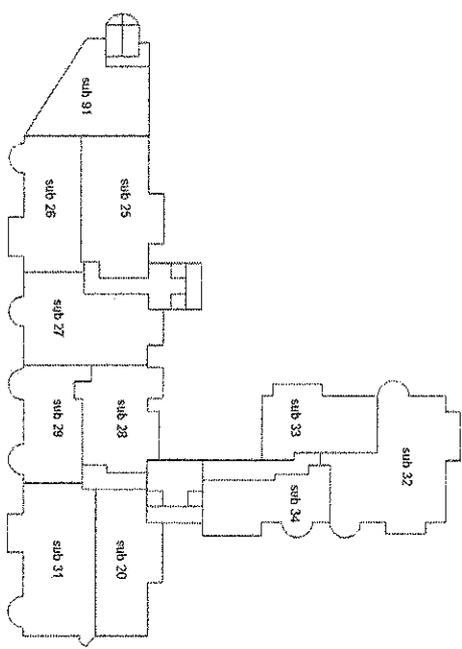
PIANTA PIANO INTERRATO



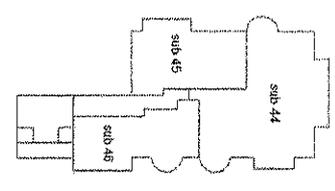
PIANTA PIANO PRIMO



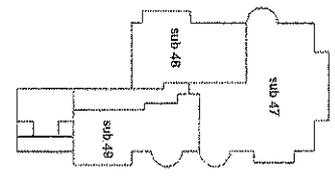
PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO QUARTO



PIANTA PIANO QUINTO



PIANTA PIANO TERRA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0061884 del 08/07/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Casarsa Della Delizia

Viale Udine

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 547

Subalterno: 14

Compilata da:

Canale Pietro

Iscritto all'albo:

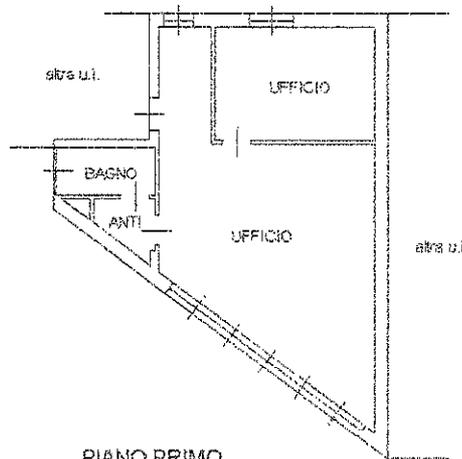
Geometri

Prov. Pordenone

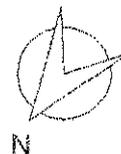
n. 554

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO
H = 270



VIALE UDINE n. 2 piano 1;

Prima planimetria in atti



Direzione Provinciale
di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 08/07/2016
Ora: 8.48.02
Pag. 1 di 1

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: PN0061884

Comune di CASARSA DELLA DELIZIA (Codice: F5AK)

Ditta n.: 1 di 1

Codice di Riscontro: 000A2327X

Operatore

Unità a destinazione ordinaria n.: -

Unità in variazione n.: 1

Tipo Mappale n.: -

Unità a dest. speciale e particolare n.: -

Unità in costituzione n.: -

Beni Comuni non Censibili n.: -

Unità in soppressione n.: -

Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez. UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur
1	V		6	547	14	VIALE UDINE n. 2, p. 1	U	A10	U	2,5	72	877,98	

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n.: 17939/2016

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Data: 08/07/2016

Protocollo accertazione n.: PN0061884/2016

L'incaricato

(13)



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 02/08/2016

Data: 02/08/2016 - Ora: 17.00.50
Visura n.: T222870 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta

Terrani e Fabbricati siti nel comune di CASARSA DELLA DELIZIA (Codice: B940) Provincia di PORDENONE

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CASARSA DELLA DELIZIA(Codice B940) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Incarico	Dati ulteriori
1	Urbana	6	547	14	Cens. Zona		A/10	U	2,5 vani	Totale: 72 m ²	Euro 877,98	Dati derivanti da VIALE UDINE n. 2 piano: 1: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI colocollo n. P/0061884 in atti dal 08/07/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12922.1/2016)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1						
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/10/2005 Repertorio n.: 248786 Rogante: GIORGIO PERTEGATO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 10957.1/2005)						
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90						

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **259/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 2

APPARTAMENTO, CANTINA E GARAGE
in Comune di Sacile (PN)
Via Carducci n. 1

Fg. 15 mapp. 8 sub. 49-96-81

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it - pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Carducci n. 1 – V.le P. Zancanaro - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto 2

Corpo: Fg. 15 mapp. 8 sub. 49-81-96

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2], autorimessa [C6] e cantina [C2]

Dati Catastali:

[REDACTED] - propr. per 1/1

Comune di Sacile

foglio 15, particella 8, subalterno 49 – z.c. B, indirizzo Viale Pietro Zancanaro n. 40, piano 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 117 mq - totale escluse aree scoperte: 114 mq, rendita € 454,48

foglio 15, particella 8, subalterno 81 – z.c. B, indirizzo Viale Pietro Zancanaro n. 40, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie totale: 22 mq, rendita € 79,53

foglio 15, particella 8, subalterno 96 – z.c. B, indirizzo Viale Pietro Zancanaro n. 40, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, superficie totale: 9 mq, rendita € 13,94

2. Possesso

Libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

4. Creditori Iscritti

- Nordest Banca - Società per Azioni
- Unicredit Banca S.p.A
- Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA
- [REDACTED]
- Banca Popolare di Cividale SCPA

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

8. Prezzo

Bene: Via Carducci n. 1 – V.le P. Zancanaro - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto 2

Corpo: Fg. 15 mapp. 8 sub. 49-81-96

Prezzo base d'asta: € 70.500,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott. geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 12.04.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 29.04.2016.

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono gli immobili di proprietà del [REDACTED] ubicati nel Comune di SACILE nel Condominio "Alfa", e precisamente:

LOTTO 2

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appartamento al quinto piano, con garage e cantina al piano scantinato, facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Alfa" ubicato in Via Carducci n. 1 – angolo con Viale Pietro Zancanaro (**Fg. 15 mapp. 8 sub. 49-81-96**).

ATTIVITA' ESEGUITA

In evasione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della documentazione depositata;
- visure catastali ed ipotecarie di aggiornamento tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa e planimetrie catastali;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- richiesta all'Amministratore del Condominio di una dichiarazione dalla quale risulti l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, eventuali procedimenti giudiziari relativi agli immobili (di conoscenza dell'Amministratore);
- acquisizione presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Signor Sist;
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile di una domanda per il rilascio del certificato dei provvedimenti sanzionatori, e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- acquisizione di copia dell'Attestato di Prestazione Energetica;

- sopralluogo dei beni per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale e della conformità urbanistico-edilizia;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Lo scrivente non ha inoltre verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperi di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base all'estratto rilasciato il 27.06.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso, che si allega, il Signor [REDACTED] e gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

LOTTO 2

Beni in **Sacile** (PN)
Via Carducci n. 1 – V.le P. Zancanaro

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 15 mapp. 8 sub. 49-81-96.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Carducci n. 1, garage [C6] e cantina [C2] siti in V.le P. Zancanaro

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] a proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] - propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Sacile



foglio 15, particella 8, subalterno 49 – z.c. B, indirizzo Viale Pietro Zancanaro n. 40, piano 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie totale:

117 mq - totale escluse aree scoperte: 114 mq, rendita € 454,48

foglio 15, particella 8, subalterno 81 – z.c. B, indirizzo Viale Pietro Zancanaro n. 40, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie totale: 22 mq, rendita € 79,53

foglio 15, particella 8, subalterno 96 – z.c. B, indirizzo Viale Pietro Zancanaro n. 40, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, superficie totale: 9 mq, rendita € 13,94

Note

L'appartamento sub. 49 è posto in realtà in Via Carducci n. 1.

L'area di base e pertinenza su cui sorge il fabbricato condominiale di cui le unità fanno parte è identificata al catasto terreni con il:

Fg.15 mapp. 8 - ente urbano di Ha 0.39.80

Confini

Il mapp. 8 confina:

- nord-ovest con V.le Zancanaro
- a nord-est con mapp. 289-9
- a sud-est con mapp. 95
- a sud-ovest con Via Carducci.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 22.06.2016)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca - Società per Azioni contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 30/11/2007 ai nn. 22110/5401
Importo ipoteca: € 1.125.000,00; Importo capitale: € 750.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Unicredit Banca S.p.A contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2009 ai nn. 19177/3860
Importo ipoteca: € 61.653,94; Importo capitale: € 59.434,42
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca - Società per Azioni
contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di apertura
di credito
Iscritta a Pordenone in data 15/01/2010 ai nn. 722/104
Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00
- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA contro
[REDACTED] derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritta a Pordenone in data 05/02/2010 ai nn. 1960/353
Importo ipoteca: € 35.683,76; Importo capitale: € 17.841,88
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 29/01/2014 ai nn. 1543/123
Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 137.493,88
- **Pignoramento immobili** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA
contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili
trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12305/8684

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Con comunicazione del 26.05.2016, che si allega, il [REDACTED] in
qualità di [REDACTED] ha dichiarato che:

- l'importo annuale delle spese fisse di gestione, valutato su una media degli ultimi 3 anni, comprensive della quota fissa di acqua e riscaldamento condominiale, è pari a € 1.480,00
- le spese straordinarie già deliberate, eseguite e non pagate, sono pari a € 4.706,21
- le spese condominiali non pagate relative agli ultimi 2 anni di gestione sono pari a € 2.961,98, oltre al debito di gestione precedente di € 2.629,62 (totale € 5.591,60).

Con e.mail del 15.07.2016, che si allega, il [REDACTED] ha inviato gli ultimi aggiornamenti dei saldi ordinari e straordinari del [REDACTED]

- totale dovuto gestione 2014 (12 mesi) al 31.12.2014	€ 1.805,23
- totale dovuto gestione 2015-2016 (18 mesi) al 30.06.2016	€ 1.531,78
- totale lavori straordinari deliberati ed eseguiti gestione 2014-2015 al 31.12.2015	€ 5.413,27

Millesimi di proprietà:

Alle unità compete la complessiva quota di 17,450/1000 delle parti comuni dello stabile a norma dell'art. 1117 del C.C.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: **Presente**

Indice di prestazione energetica: classe **F**

Note: Il certificato è stato redatto il 30.01.2014 con validità 10 anni - cod. certificato 53/01/2014.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] - propr. per 1/1 dal 12/12/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Guido Bevilacqua in data 12/12/2006 rep.n. 29426 - trascritto a Pordenone in data 08/01/2007 ai nn. 259/174.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza di costruzione n. 157 del 12.07.1971**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi, denominato "Condominio Alfa", all'angolo di Viale Zancanaro con Via Carducci
- **Autorizzazione di abitabilità del 28.12.1972 (prat.n. 32/1972)**
Intestazione: [REDACTED]
- **D.I.A. del 15.03.2005 (depositata il 16.03.2005 prot.n. 7567)**
Intestazione: [REDACTED] rappresentante del Condominio Alfa
Per lavori: straordinaria manutenzione

7.1 Conformità edilizia:**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

La cantina ricavata all'interno al piano scantinato non era prevista nel progetto approvato (edilizia libera).

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si allega copia della richiesta di certificato ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85 e succ. mod. ed integr. (inesistenza provvedimenti sanzionatori) inviata con pec del 25.05.2016, che non è stato rilasciato dal Comune di Sacile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Var.n. 71 adottata con del. C.C. n. 15 del 23.05.2016
Zona omogenea:	B1 residenziale di tipo intensivo

DESCRIZIONE**COMUNE DI SACILE****FG. 15 MAPP. 8 SUB. 49-81-96**

Si tratta di un appartamento al quinto piano, con garage e cantina al piano scantinato, facenti parte dell'edificio denominato "Condominio Alfa", ubicato nel capoluogo sull'angolo fra Via Carducci e V.le P. Zancanaro.

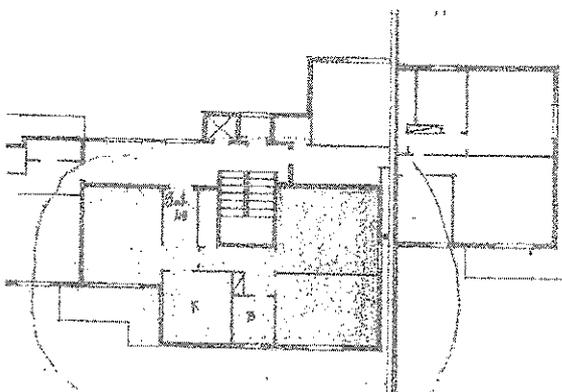


Il fabbricato, di sette piani fuori terra ed uno interrato, è destinato a negozi al piano terra, per lo più civili abitazioni ai piani superiori ed autorimesse e cantine al piano interrato e presenta presumibilmente le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante intelaiata in c.a., con plinti e travi rovesce di fondazione;
- muri di tamponamento in argilla espansa tipo Leca;

- scale autoportanti in c.a.;
- divisori interni in argilla espansa;
- facciate rivestite in piastrelle di ceramica o con intonaco del tipo sintetico-graffiato.

Nei primi anni 2000 il Condominio è stato interessato da lavori di straordinaria manutenzione, consistenti sostanzialmente nella: sostituzione delle colonne di scarico fognario; revisione generale impianto luci vani scale; sistemazione intonaci in corrispondenza dei passaggi delle condotte; sostituzione serramenti d'ingresso; sostituzione rivestimenti lignei e tinteggiatura di pareti e soffitti; realizzazione di controsoffitto in cartongesso negli atri d'ingresso; sistemazione dei rivestimenti in marmo; adeguamento degli impianti ascensore alle normative europee.



L'appartamento, raggiungibile dalla scala B, posta in Via Carducci n. 1, è contraddistinto con l'interno n. 14 ed è composto da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, ripostiglio, disimpegno (con armadio a muro), n. 2 camere e bagno, per complessivi mq. 109 ca., e terrazzo di mq. 10 ca.

Le finiture, dell'epoca di costruzione, sono costituite da:

- pavimenti in marmo travertino nell'ingresso, pranzo-soggiorno, ripostiglio e disimpegno, in piastrelle di ceramica nella cucina e nel bagno ed in palchetti di rovere nelle camere;
- pareti della cucina e del bagno parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- intonaci al civile;
- battiscopa in legno;
- soglie e davanzali in marmo;
- portoncino d'ingresso in legno tamburato, con spranghe di sicurezza;
- porte interne in mogano tamburato, pannellate o all'inglesina;
- finestre in legno douglas, con vetrocamera, protette da avvolgibili in pvc;
- pavimento terrazzo in piastrelle di gres e protezione in muratura.

L'atrio condominiale ha pavimentazione in marmo e pareti parte tinteggiate e parte rivestite con pannelli lignei; le scale condominiali sono rivestite in marmo; il serramento d'ingresso è in alluminio colorato e vetro.

L'alloggio è provvisto dei seguenti impianti:

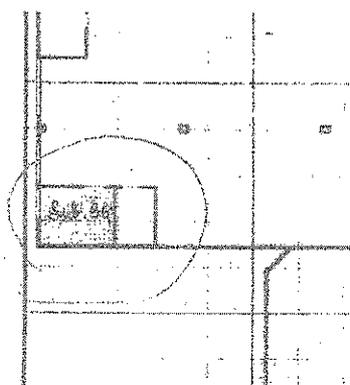
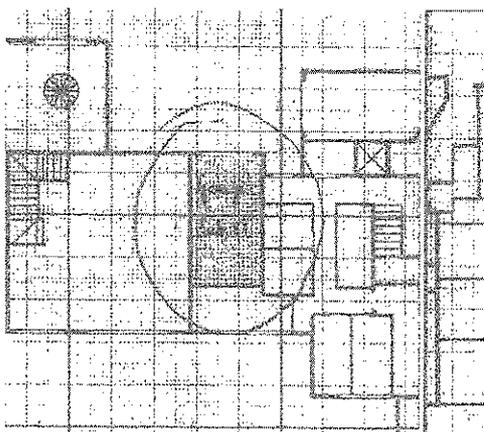
- impianto elettrico sotto traccia del tipo civile, con salvavita e frutti Bticino;
- riscaldamento centralizzato ad aria funzionante a gas metano;
- impianto citofonico;
- impianto aria condizionata con n. 2 split interni;
- impianto idrico-sanitario collegato all'acquedotto comunale per l'approvvigionamento idrico ed alla fognatura stradale per lo smaltimento

delle acque reflue.

Nelle pratiche edilizie esaminate non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti; non è quindi possibile garantire la loro conformità alle norme vigenti.

Vi sono delle fessurazioni sulle pareti.

La cantina al piano scantinato misura mq. 9 ca., ha pavimento in cemento e porta in lamiera zincata preverniciata.



L'autorimessa misura mq. 22 ca., ha pavimento in cemento e basculante in lamiera zincata preverniciata, ed è comodamente raggiungibile da zona di manovra e scivolo condominiale in cemento con accesso da Viale

Zancanaro.

Gli immobili sono ubicati nel centro cittadino, in zona residenziale servita di buona commerciabilità; il loro stato generale necessita di manutenzione ed adeguamento.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà
Fg. 15 mapp. 8 sub. 49-81-96

Superficie complessiva di circa mq 119,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento p.5	sup reale lorda	109,00	1,00	109,00	€ 800,00
terrazzo	sup reale lorda	10,00	0,50	5,00	€ 800,00

114,00

Accessori:

Fg. 15 mapp. 8 sub. 81
garage di mq. 22 ca. Valore a corpo: € 12.000,00

Fg. 15 mapp. 8 sub. 96
cantina di mq. 9 ca. Valore a corpo: € 2.500,00

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

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ed in particolare:

- dell'ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- della conformità urbanistico-edilizia.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2015 – Semestre 2**Codice Zona D1 – destinazione Residenziale**

tipologia	stato conservativo	valore mercato	valore mercato
abitazioni civili	normale	900,00	1.350,00
box	normale	700,00	900,00

Si segnala che il borsino F.I.A.I.P. per l'anno 2016 riporta per la zona le quotazioni per appartamenti in buono stato abitabile da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 1.250,00.

Infine si è tenuto conto che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, unitamente alle pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti
- gli immobili sono attualmente liberi.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario **del 25%** nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa

le differenze fra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Borsino F.I.A.I.P., quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:

Fg. 15 mapp. 8 sub. 49-81-96.

Abitazione di tipo civile [A2] con annessi garage e cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento p.5	109,00	€ 800,00	€ 87.200,00
terrazzo	5,00	€ 800,00	€ 4.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 91.200,00
Valore Corpo	€ 91.200,00
Valore Accessori (sub. 81 e sub. 96)	€ 14.500,00
Valore complessivo intero	€ 105.700,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 105.700,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Sacile Fg. 15 mapp. 8 sub. 49-81-96	appartamento ubicato in Via Carducci n. 1 al p.5, con garage e cantina a p.S1, facenti parte del "Condominio Alfa"	114,00	€ 105.700,00	€ 105.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%**, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive: € 26.425,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 8.750,28

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 2:

Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 70.500,00

Allegati**DOCUMENTI CATASTALI**

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 n. 3 planimetrie
- 1.3 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] dal 14.10.2015 con aggiornamento al 22.06.2016

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di CV del 12.12.2006 rep. 29426 del not. Guido Bevilacqua
- 3.2 nota di trascrizione del 8.01.2007 nn. 259/174

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 27.06.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

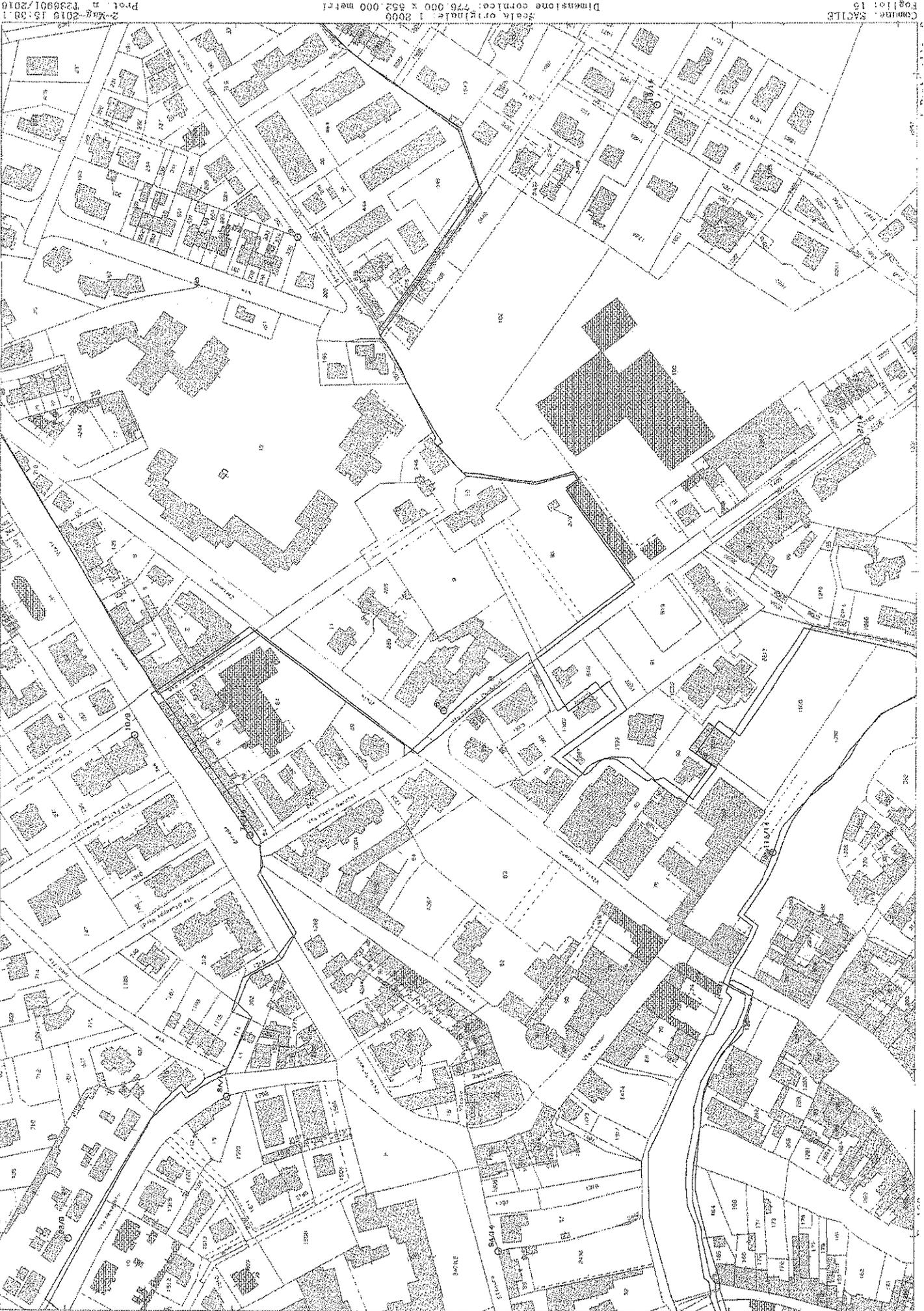
- 5.1 APE redatto il 30.01.2014

PENDENZE CONDOMINIALI

- 6.1 richiesta inviata il 24.05.2016 all'Amministratore del Condominio
- 6.2 lettera in risposta del 26.05.2016
- 6.3 e.mail del 15.07.2016 con aggiornamento dei saldi ordinari e straordinari

DOCUMENTI COMUNE DI SACILE

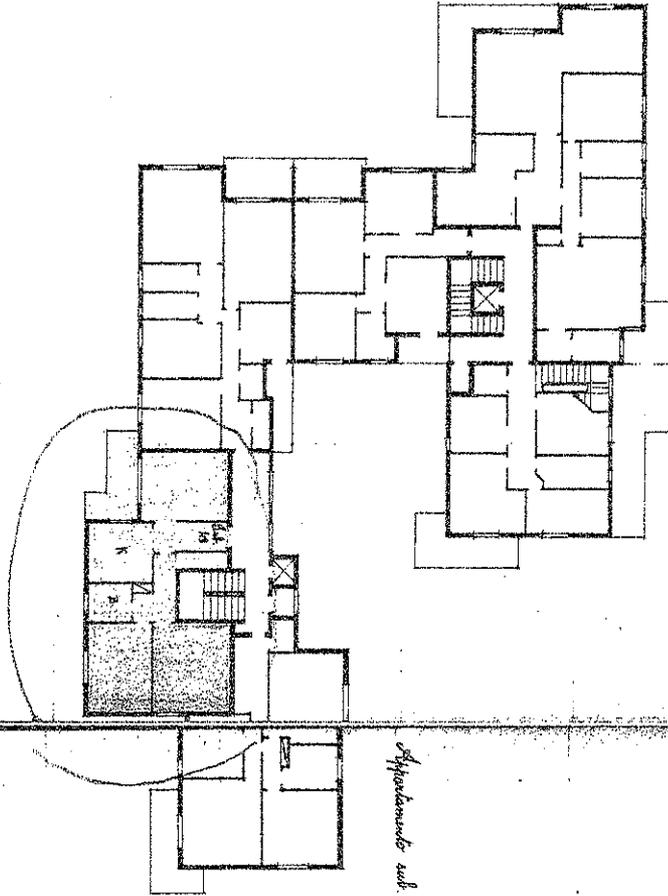
- 7.1 licenza di costruzione n. 157 del 12.07.1971
- 7.2 piante di progetto scala 1:100
- 7.3 autorizzazione di abitabilità del 28.12.1972 prot.n. 32/1972
- 7.4 D.I.A. del 15.03.2005 depositata il 16.03.2005 prot.n. 7567



Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 726.000 x 852.000 metri

Comune: SAGLIE
Foglio: 15

Piano Svinco H. 290

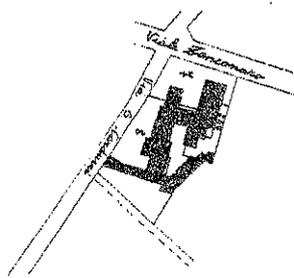


Appartamento sub. 15

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI URBANI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 (Decreto 1409/1970 art. 10, c. 1)
 Direzione Provinciale del Catastro di **Frosinone**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Centrale di **Frosinone**

Scala D N° 0791203
 Sub. 15

Planimetria fotografica Lemmi di S. Nicola
 Foglio 15
 Scala 1:200
 Altopiano n° 1.8.245



ORIENTAMENTO
 SCALA DE 1:500

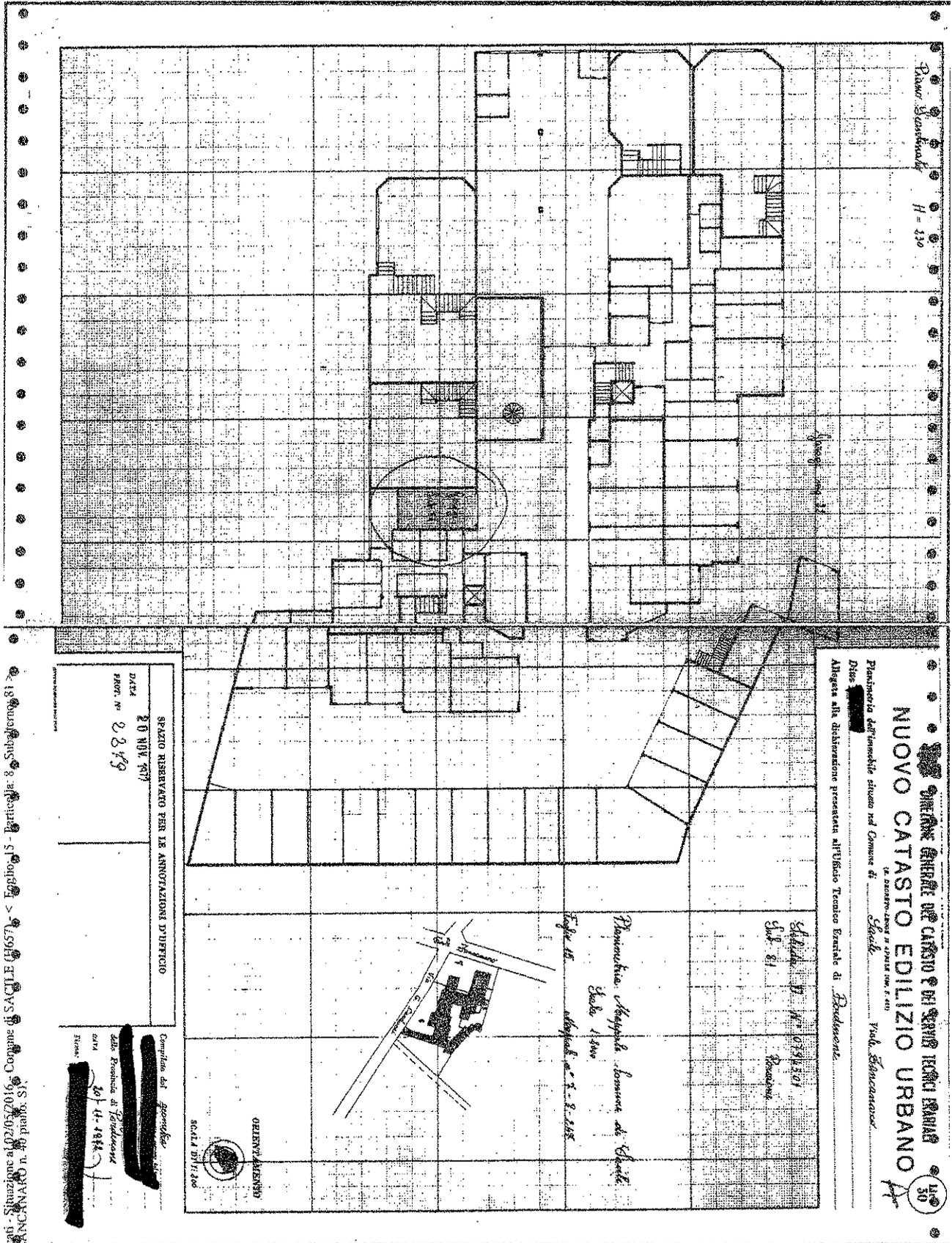
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
 DATA 20 NOV 1972
 PROT. N° 25592

Campione del **geometra**
 iscritto all'Albo dei geometri
 della Provincia di **Frosinone**
 data **10/11/1972**
 Firma: **[Redacted]**

Situazione al 02/05/2016 - Comune di **SACILE (46657)** - < Foglio 15 - Particella 8 - Subalterno 49
LE PIETRO PANCANARO n. 40 piano. 5°

19 metri

(42)



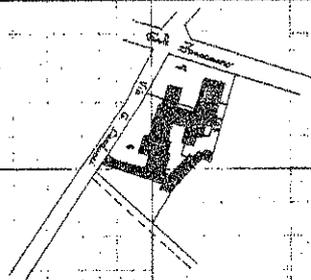
Scala: 1:500 H = 330

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Prodotto dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Esattoriali
in collaborazione con il Comune di *Schifano*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di *Bardonia*

Schifano P. n. 01595301
C. n. 81

Prodotto da: Schifano, Comune di Schifano
Scala: 1:500
Foglio 15 - Allegato n. 3 - 8 - 1972

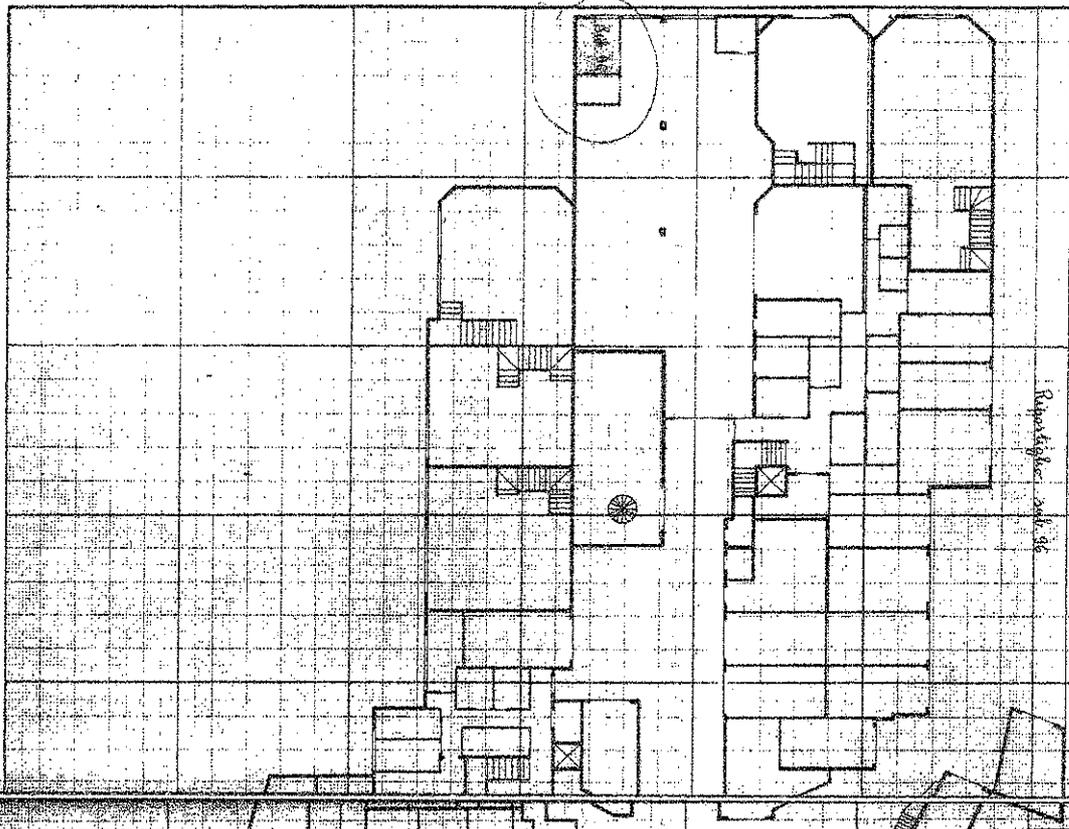


SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DI UFFICIO
DATA: 20 NOV 1972
FOLIO: 2879

Completato dal *[signature]*
data: *[signature]*
Sala: *[signature]*
Firma: *[signature]*

Comune di *Schifano* - Situazione al 02/05/2016 - Comune di *Schifano* - Catasto di *Schifano* - Foglio 15 - Subalterno 81 - *Schifano* - Catasto di *Schifano* - Foglio 15 - Subalterno 81

Piano: *Struttura* H = 2/10



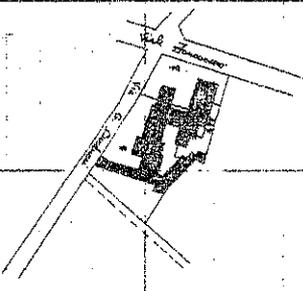
Ripartizione: *vedi 36*

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Divisione Generale dei Campi e dei Servizi Tecnici Urbani
Pianimetria dell'immobile situate nel Comune di *Salsola* - *Viale Salaria*
Disegnata alla distribuzione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di *Repubblica*

Scala: *1:100*
Scala: *1:50*

*Planimetria abbozzata Lommas di *Chiodi**
*Scala: *1:50**
*Foglio *15* del piano n. *1-8-2016**



ORIENTAMENTO
SCALA 0/1:1:50

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: *20 NOV 1972*
FOLIO: *2390*

Completata dal *geometra*
[Redacted]
Inizio all'atto di *geometra*
dalla *Pratica di *Fondazione**
data *20-11-1972*
Firma: *[Redacted]*

96 96
Cognome di *SAGILE* (4657) - *Barbieri* 15 - *Regole* 15 - *Subfermi* 15
Situazione al 02/05/2016 - *Comune di *SALSOLA** n. 10 piano: *S*



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2016

Data: 02/05/2016 - Ora: 15.04.05
Visura n.: T218903 Pag: 2

Segue

2. Unità Immobiliari site nel Comune di SACCILE(Codice H657) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons. Zona	Mefco	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	15	8	49	B		A/2	3	5,5 vani	Totale: 117 m ² Totale escluse aree scoperte** : 114 m ²	Euro 454,48 L. 880,000	VIALE PIETRO ZANCANARO n. 40 piano: 5; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		15	8	81	B		C/6	3	22 m ²	Totale: 22 m ²	Euro 79,53 L. 154,000	VIALE PIETRO ZANCANARO n. 40 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		15	8	96	B		C/2	1	9 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 13,94 L. 27,000	VIALE PIETRO ZANCANARO n. 40 piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 5,5 m² 31 Rendita: Euro 547,95

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta, per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/12/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 174/12007 in atti dal 08/01/2007 Repertorio n.: 29426 Rogante: BEVILACQUA GUIDO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **259/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 3

UFFICIO e N. 3 POSTI MACCHINA
in Comune di Prata di Pordenone (PN)
Via C. Battisti n. 50

Fg. 7 mapp. 125 sub. 7-8-9-17

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali**

Bene: Via C. Battisti n. 50 - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto 3

Corpo: Fg. 7 mapp. 125 sub. 7-8-9-17

Categoria: Uffici e studi privati [A10] e autorimesse [C6]

Dati Catastali:

[REDACTED] propr. per 1/1

Comune di Prata di Pordenone

foglio 7, particella 125, subalterno 7 - Z.C. A, indirizzo Via C. Battisti n. 50, interno 3, piano 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale: 154 mq, rendita € 889,60

foglio 7, particella 125, subalterno 8 - Z.C. A, indirizzo Via C. Battisti, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie totale: 13 mq, rendita € 25,51

foglio 7, particella 125, subalterno 9 - Z.C. A, indirizzo Via C. Battisti, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie totale: 13 mq, rendita € 25,51

foglio 7, particella 125, subalterno 17 - Z.C. A, indirizzo Via C. Battisti, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie totale: 13 mq, rendita € 25,51

2. Possesso

Occupato dal proprietario.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**4. Creditori Iscritti**

- Banca Popolare di Cividale SCPA
- Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a.
- [REDACTED]

5. Comproprietari

Nessuno

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

8. Prezzo

Bene: Via C. Battisti n. 50 - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto 3

Corpo: Fg. 7 mapp. 125 sub. 7-8-9-17

Prezzo base d'asta: € 137.500,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott. geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 12.04.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 29.04.2016.

* * *

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono gli immobili di proprietà del Signor [REDACTED] ubicati nel Comune di PRATA DI PORDENONE nel complesso residenziale "Rosa dei Venti - Corpo C denominato "Villa Zamparo", e precisamente:

LOTTO 3

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un ufficio ubicato in Prata di Sotto in Via C. Battisti n. 50 al secondo piano, e di n. 3 posti macchina scoperti al piano terra, facenti parte del complesso residenziale "Rosa dei Venti - Corpo C denominato "Villa Zamparo" (**Fg. 7 mapp. 125 sub. 7-8-9-17**).

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della documentazione depositata;
- visure catastali ed ipotecarie di aggiornamento tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa e planimetrie catastali;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- richiesta all'Amministratore del Condominio di una dichiarazione dalla quale risulti l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, eventuali procedimenti giudiziari relativi agli immobili (di conoscenza dell'Amministratore);
- acquisizione presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [REDACTED];
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Prata di Pordenone di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato dei provvedimenti

- sanzionatori, e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- acquisizione di copia dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità;
- sopralluogo dei beni per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale e della conformità urbanistico-edilizia;
- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Lo scrivente non ha inoltre verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperiti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base all'estratto rilasciato il 27.06.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso, che si allega, il Signor [REDACTED] ha contratto matrimonio il giorno 29.09.1990 e gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

LOTTO 3

Beni in Prata di Pordenone (PN)
Via C. Battisti n. 50

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 7 mapp. 125 sub. 7-8-9-17.

Ufficio [A10] e n. 3 posti macchina [C6] siti in Via C. Battisti n. 50.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Plena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] - propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Prata di Pordenone



foglio 7, particella 125, subalterno 7 - Z.C. A, indirizzo Via C. Battisti n. 50, interno 3, piano 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale: 154 mq, rendita € 889,60

foglio 7, particella 125, subalterno 8 - Z.C. A, indirizzo Via C. Battisti, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie totale: 13 mq, rendita € 25,51

foglio 7, particella 125, subalterno 9 - Z.C. A, indirizzo Via C. Battisti, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie totale: 13 mq, rendita € 25,51

foglio 7, particella 125, subalterno 17 - Z.C. A, indirizzo Via C. Battisti, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, superficie totale: 13 mq, rendita € 25,51

Note

L'area di base e pertinenza su cui sorge il fabbricato condominiale di cui le unità fanno parte è identificata al catasto terreni con il:

Fg. 7 mapp. 125 - ente urbano di Ha 0.05.48

Confini

Il mapp. 125 confina:

- a nord con mapp. 387-218-119
- ad est con mapp. 127-534
- ad ovest con mapp. 123
- a sud con Via C. Battisti e mapp. 530

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Nessuna.**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 22.06.2016)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza S.c.p.a contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritta a Pordenone in data 09/02/2011 ai nn. 2030/326
Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 29/01/2014 ai nn. 1543/123
Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 137.493,88
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA
contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 19/03/2015 ai nn. 3216/477
Importo ipoteca: € 306.656,00; Importo capitale: € 306.656,00.
- **Pignoramento immobili** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA
contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili
trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12305/8684

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Con comunicazione del 26.05.2016, che si allega, il [REDACTED] in qualità di Amministratore del Condominio Villa Zamparo, ha dichiarato che:

- l'importo annuale delle spese fisse di gestione, valutato su una media degli ultimi 3 anni, è pari a € 1.220,00
- non ci sono spese straordinarie già deliberate
- le spese condominiali non pagate relative agli ultimi 2 anni di gestione sono pari a € 1.946,54

Millesimi di proprietà:

Alle unità immobiliari compete complessivamente una quota pari a 326,29/1000 nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del c.c., ivi compresa la corte scoperta comune contraddistinta con il sub. 18 nell'elaborato planimetrico allegato alle schede di denuncia all'U.T.E. di Pordenone e nel regolamento di condominio.

I rapporti fra la gestione amministrativa dello stabile ed i condomini e fra gli stessi condomini sono disciplinati dal regolamento di condominio allegato sub. B all'atto del 29.09.2003 rep. 101154 del not. Jus di Pordenone, ivi trascritto il 9.10.2003 ai nn. 15828/10487.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe D

Note: Il certificato è stato redatto il 26.01.2011 con validità 10 anni - cod. certificato 02/2011.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - propr. per 1/1 dal 27/01/2011

ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Giorgio Pertegato in data 27/01/2011 rep.n. 280534 - trascritto a Pordenone in data 09/02/2011 ai nn. 2029/1436.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Ante 1.09.1967**
- **Concessione n. 68/01 del 29.09.2001 (prot.n. 189/01, prot.n. 11957)**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: ristrutturazione di fabbricato residenziale con parziale cambio di destinazione d'uso
- **Concessione n. 05/03 del 24.03.2003 (prot.n. 02/255, prot.n. 18570/02)**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: variante al progetto di ristrutturazione e ampliamento di fabbricato residenziale-direzionale e cambio di destinazione d'uso in direzionale (variante alla C.E. 68/01 del 29.09.01)
- **Agibilità del 9.11.2004 prot.n. 189/01-02/225; prot.n. 20246/04**
Intestazione: [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La suddivisione degli spazi interni è diversa da quanto previsto in progetto ed è conforme alla planimetria catastale (edilizia libera).

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato prot.n. 11292 del 7.06.2016 del Comune di Prata di Pordenone, da cui risulta che i beni non sono oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 35 approvata con delibera C.C. n. 11 del 28.01.2015, pubblicata sul BUR n. 20 del 20.05.2015
Zona omogenea:	B1 Residenziale di completamento intensiva
Altro:	In base alla previsione dello studio geologico allegato al P.R.G.C., il

	mapp. 125 è posto in area non esondabile. Ai sensi del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza, il mapp. 125 ricade in area classificata P1 - area a pericolosità idraulica moderata.
Note:	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 9648 del 16.05.2016 del Comune di Prata di Pordenone, che si allega.

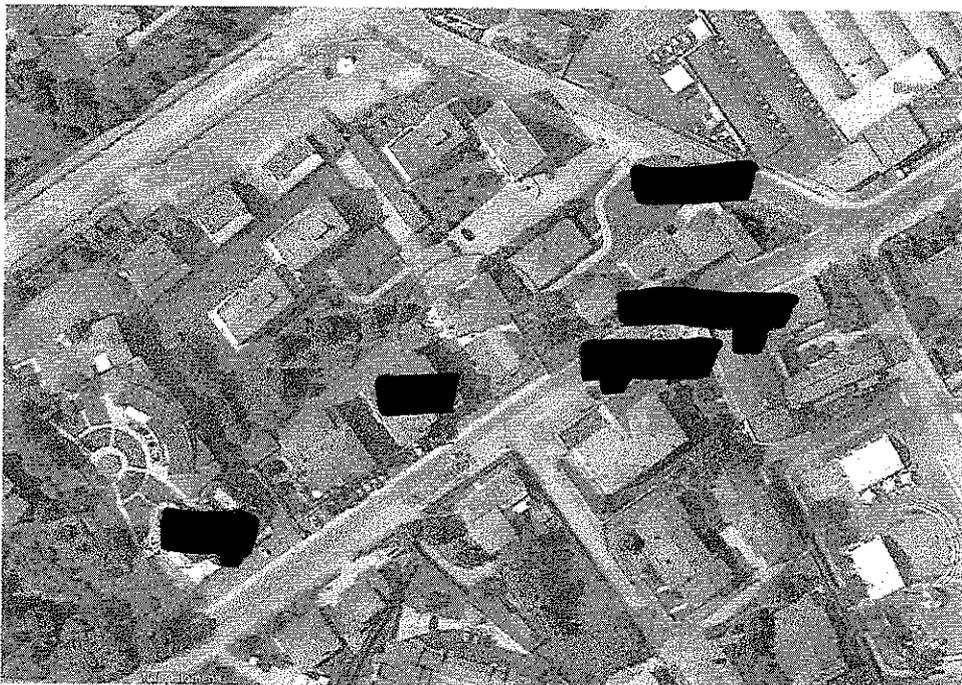
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI PRATA DI PORDENONE

FG. 5 MAPP. 125 SUB. 7-8-9-17

Si tratta di un ufficio ubicato in Prata di Sotto in Via C. Battisti n. 50, al secondo piano, e di n. 3 posti macchina scoperti al piano terra, facenti parte del complesso residenziale "Rosa dei Venti - Corpo C denominato "Villa Zamparo".



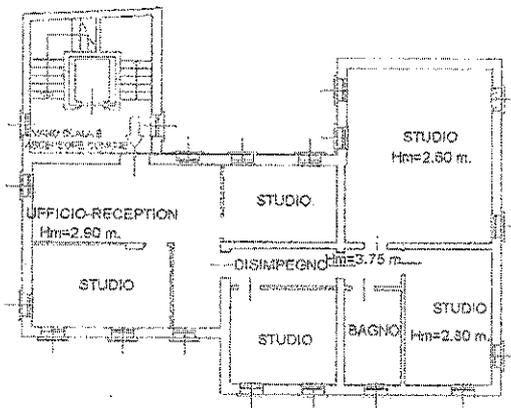
Il fabbricato, risalente agli anni '30 e di interesse storico-documentale, si sviluppa su tre piani fuori terra ad uso direzionale, collegati da un corpo scala ed ascensore

realizzato in ampliamento sul retro nel 2003.

L'edificio è stato ristrutturato nel rispetto del norme antisismiche e delle norme previste per il superamento delle barriere architettoniche e presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- fondazioni consolidate ed allargate con cordoli in c.a.;
- muratura portante di laterizio, con isolamento interno, intonacata esternamente o lavorata a vista;
- solai di interpiano in latero-cemento;
- tetto ventilato a padiglione in legno di abete;
- manto di copertura in coppi di laterizio;
- grondaie e pluviali in rame;
- davanzali in agglomerato cementizio lucidato;
- struttura portante del corpo scala e ascensore costituita da setti in c.c.a. e fondazione a platea.

L'atrio e le scale condominiali sono rivestite in marmo Trani o Rosso Verona; le pareti sono intonacate al civile; il portoncino d'ingresso è in alluminio colorato e vetro.



L'unità d'interesse, contraddistinta con l'interno n. 3, è posta all'ultimo piano (sottotetto) ed è composta da ufficio-reception, n. 2 studi (di cui uno predisposto per servizio igienico), disimpegno, bagno e n. 3 studi, per complessivi mq. 154 ca.

Le finiture, di buon gusto e qualità, sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- divisori in cartongesso o con

interpareti mobili in alluminio e vetrocamera, con interposta tendina alla veneziana;

- soffitti con travatura in legno a vista;
- intonaci con rifinitura in spatolato;
- pareti del bagno parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- porta d'ingresso automatica in vetro, e portoncino del tipo blindato;
- porte interne ad anta o scorrevoli in tamburato;
- finestre in legno iroko ad anta ribalta, con vetrocamera, protette da balconi in compensato marino e ringhiere di sicurezza.

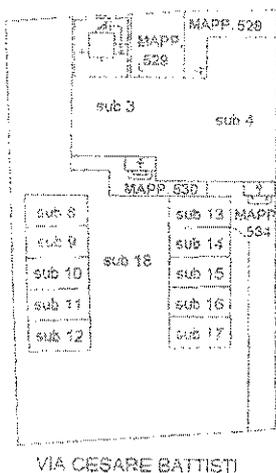
L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- impianto elettrico sotto traccia del tipo civile, con frutti Bticino;
- impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas metano, con caldaia Immergas (posta nell'apposito vano), termosifoni o scaldasalviette in acciaio;
- impianto aria condizionata con n. 4 split interni;
- impianto idrico-sanitario collegato all'acquedotto intercomunale ed alla

fognatura stradale (previa decantazione in vasche Imhoff e condensagrassi).

Nelle pratiche edilizie esaminate sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte:

- dell'impianto elettrico generale rilasciata il 22.10.2003
- dell'impianto idrico sanitari, riscaldamento, trasporto e utilizzo gas metano per uso cottura, riscaldamento e acqua calda rilasciata il 27.09.2003 dalla



I posti macchina scoperti misurano mq. 13 ca. ciascuno, sono pavimentati in grigliato e sono posti sul fronte dell'edificio; l'area scoperta condominiale è pavimentata con betonelle nella parte centrale mentre in prossimità dell'ingresso è lastricata in pietra Lessinia.

Il lotto è interamente delimitato, in particolare verso la via pubblica con muretto con sovrastante ringhiera metallica; l'accesso carraio è regolato da cancello a scorrere in acciaio brunito telecomandato.

Gli immobili sono ubicati nel centro cittadino in zona servita di buona commerciabilità; il loro stato generale di conservazione e manutenzione è

buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Plena proprietà

FG. 5 MAPP. 125 SUB. 7-8-9-17

Superficie complessiva di circa mq 154,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio p.2	sup reale lorda	154,00	1,00	154,00	€ 1.150,00

154,00

Accessori:

Fg. 7 mapp. 125 sub. 8

posto auto scoperto Valore a corpo: € 3.000,00 di mq. 13 ca.

Fg. 7 mapp. 125 sub. 9
posto auto scoperto Valore a corpo: € 3.000,00
di mq. 13 ca.

Fg. 7 mapp. 125 sub. 17
posto auto scoperto Valore a corpo: € 3.000,00
di mq. 13 ca.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ed in particolare:

- dell'ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- della conformità urbanistico-edilizia.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell' Agenzia delle Entrate:

Anno 2015 – Semestre 2

Codice Zona B1 – destinazione Terziaria

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
uffici	normale	900,00	1.100,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A. per gli anni 2014/2015 riporta per la zona le quotazioni per uffici usati da un minimo di €/mq 1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.150,00.

Infine si è tenuto conto che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, unitamente alle pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti;
- gli immobili sono occupati dal proprietario quindi sono da considerarsi liberi al momento della vendita.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario **del 25%** nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Borsino F.I.M.A.A., quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:

Fg. 7 mapp. 125 sub. 7-8-9-17.

Uffici e studi privati [A10] con annessi n. 3 posti auto scoperti

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ufficio p.2	154,00	€ 1.150,00	€ 177.100,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 177.100,00

Valore Corpo € 177.100,00

Valore Accessori (sub. 8-9-17) € 9.000,00

Valore complessivo intero € 186.100,00

Valore complessivo diritto e quota (1/1) € 186.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Prata Pordenone Fg. 5 mapp. 125 sub. 7-8-9-17	ufficio ubicato in Via C. Battisti n. 50 al p.2, e n. 3 posti macchina scoperti al p.T., facenti parte del complesso residenziale "Rosa dei Venti - Corso C. denominato [redacted]	154,00	€ 186.100,00	€ 186.100,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%**, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive:

€ 46.525,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.946,54
8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 3:	
Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 137.500,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500 e n. 4 planimetrie scala 1:200
- 1.3 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] dal 14.10.2015 con aggiornamento al 22.06.2016

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di riscatto di leasing immobiliare del 27.01.2011 rep. 280534 del not. Giorgio Pertegato
- 3.2 nota di trascrizione del 9.02.2011 nn. 2029/1436

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 27.06.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 5.1 APE redatto il 26.01.2011

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- 6.1 dell'impianto elettrico generale rilasciata il 22.10.2003
- 6.2 dell'impianto idrico sanitari, riscaldamento, trasporto e utilizzo gas metano per uso cottura, riscaldamento e acqua calda.rilasciata il 27.09.2003

PENDENZE CONDOMINIALI

- 7.1 richiesta inviata il 24.05.2016 all'Amministratore del Condominio
- 7.2 lettera in risposta del 26.05.2016

DOCUMENTI COMUNE DI PRATA DI PORDENONE

- 8.1 concessione n. 68/01 del 29.09.2001
- 8.2 concessione di variante n. 05/03 del 24.03.2003
- 8.3 pianta di progetto scala 1:100
- 8.4 autorizzazione di agibilità prat.n. 189/01-02/225 del 9.11.2004

CERTIFICATI COMUNALI

- 9.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 9648 del 16.05.2016
- 9.2 certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori prot.n. 11292 del 7.06.2016

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

10.1 n. 2 fotografie aeree (google maps)

10.2 n. 23 fotografie

Pordenone, 16 agosto 2016

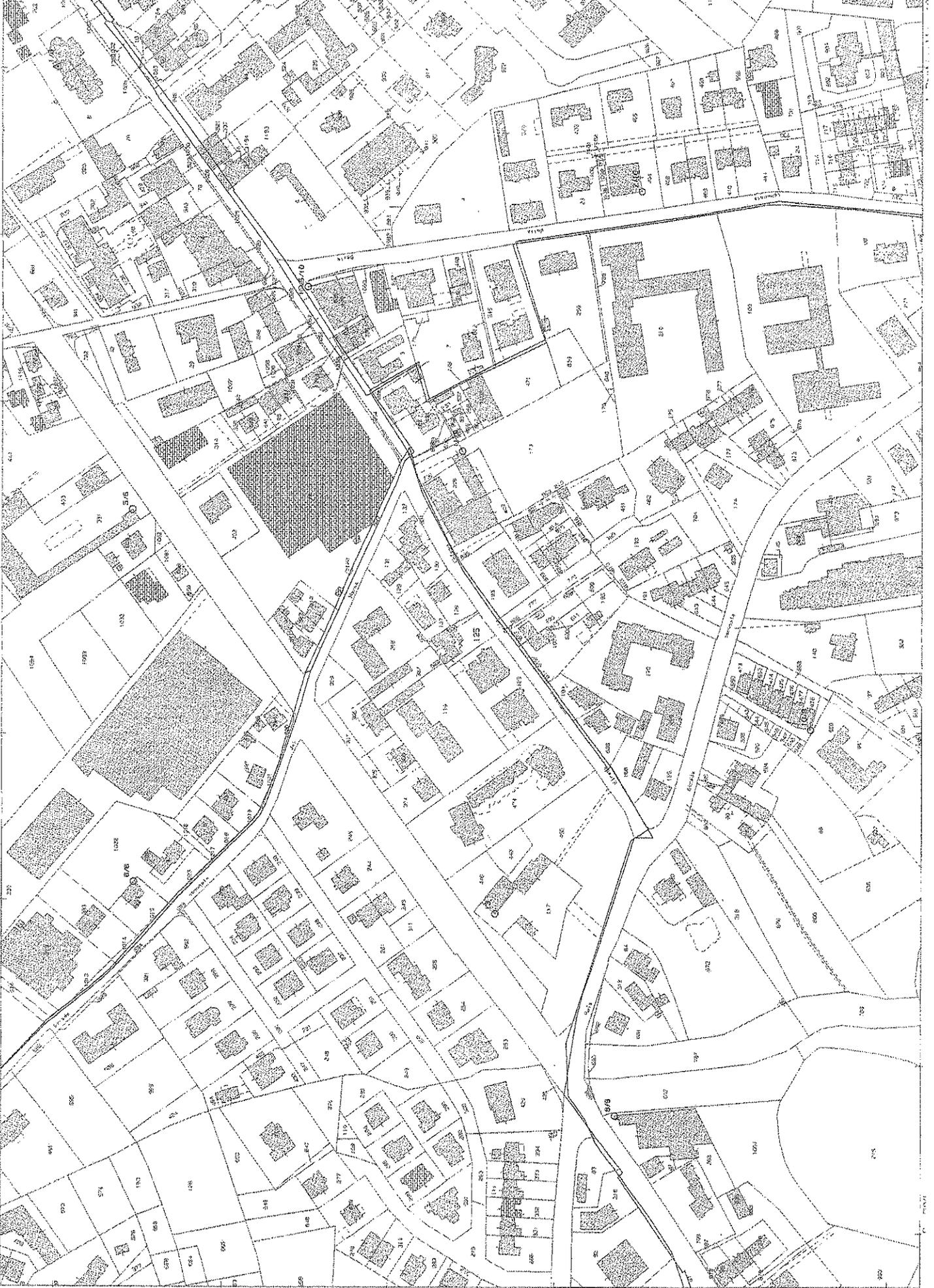
L'Esperto alla stima
dot. geom. Pietro Canale



CANALE
PIETRO

554

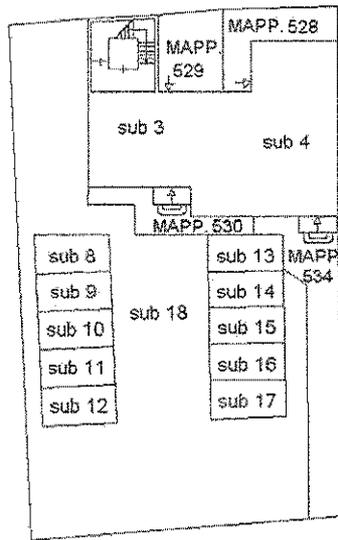
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Fasan Daniele
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 854

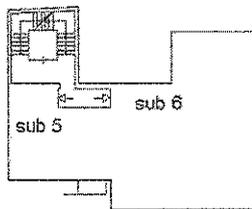
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

Comune di Prata Di Pordenone	Protocollo n. PN0017312 del 24/01/2011
Sezione: Foglio: 7 Particella: 125	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

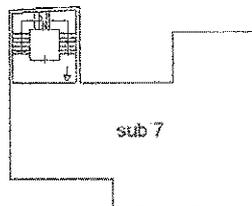


PIANTA PIANO TERRA

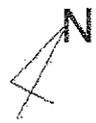
VIA CESARE BATTISTI



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



ltima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0017312 del 24/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone

Via Cesare Battisti

civ. 50-3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 125

Subalterno: 7

Compilata da:
Fasan Daniele

Iscritto all'albo:
Geometri

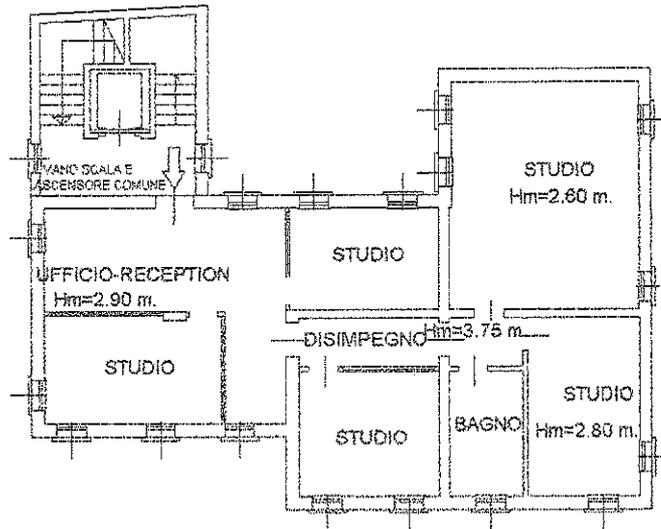
Prov. Pordenone

N. 854

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO



VIA CESARE BATTISTI n. 50 n. 3 piano. 2;

prima planimetria in atti

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale Spa**

contro 

N° Gen. Rep. **259/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 4

UFFICIO
in Comune di Sacile (PN)
Viale della Repubblica n. 9/2

Fg. 9 mapp. 1216 sub. 5

nonché
quota sul locale cabina ENEL
Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62

LOTTO 5

UFFICIO
in Comune di Sacile (PN)
Viale della Repubblica n. 9/3

Fg. 9 mapp. 1216 sub. 82

nonché
quota sul locale cabina ENEL
Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it - pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto 4

Bene: Viale della Repubblica n. 9/2 - Sacile (Pordenone) - 33077

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 5

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali:

[REDACTED] propr. per 1/1

Comune di Sacile

foglio 9, particella 1216, subalterno 5 - Z.C. B, indirizzo Viale Repubblica n. 9 piano 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie totale: 191 mq, rendita € 2.875,37

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62

Categoria: Cabina Enel [D1]

Dati Catastali:

[REDACTED] - propr. per 64,12/1000

Comune di Sacile

foglio 9, particella 1216, subalterno 62 - Z.C. B, indirizzo Viale Repubblica, piano S1, categoria D/1, rendita € 128,91

Lotto 5

Bene: Viale della Repubblica n. 9/2 - Sacile (Pordenone) - 33077

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 82

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali:

[REDACTED] propr. per 1/1

Comune di Sacile

foglio 9, particella 1216, subalterno 82 - Z.C. B., indirizzo Viale Repubblica 9, piano 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie total 78 mq, rendita € 1.183,98

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62

Categoria: Cabina Enel [D1]

Dati Catastali:

[REDACTED] - propr. per 25,67/1000

Comune di Sacile

foglio 9, particella 1216, subalterno 62 - Z.C. B, indirizzo Viale Repubblica,
piano S1, categoria D/1, rendita € 128,91

2. Possesso

Lotto 4

Bene: Viale della Repubblica n. 9/2 - Sacile (Pordenone) - 33077

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 5

Possesso: Occupato dal proprietario

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62

Possesso: In uso all'ENEL

Lotto 5

Bene: Viale della Repubblica n. 9/2 - Sacile (Pordenone) - 33077

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 82

Possesso: Occupato dal proprietario

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62

Possesso: In uso all'ENEL

3. ~~Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili~~

4. Creditori Iscritti

Lotto 4

Bene: Viale della Repubblica n. 9/2 - Sacile (Pordenone) - 33077

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 5

Creditori Iscritti:

- Banca Popolare di Cividale SCPA
- Nordest Banca - Società per Azioni
- Unicredit Banca S.p.A
- Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA
- [REDACTED]

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62

Creditori Iscritti:

- Banca Popolare di Cividale SCPA
- Nordest Banca - Società per Azioni
- Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA

• [REDACTED]

Lotto 5

Bene: Viale della Repubblica n. 9/2 - Sacile (Pordenone) - 33077

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 82

Creditori Iscritti:

- Banca Popolare di Cividale SCPA
- Nordest Banca - Società per Azioni
- Unicredit Banca S.p.A
- Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA

• [REDACTED]

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62

Creditori Iscritti:

- Banca Popolare di Cividale SCPA
- Nordest Banca - Società per Azioni
- Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA

• [REDACTED]

5. Comproprietari

Lotto 4

Bene: Viale della Repubblica n. 9/2 - Sacile (Pordenone) - 33077

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 5

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62

Comproprietari: SI

Lotto 5

Bene: Viale della Repubblica n. 9/2 - Sacile (Pordenone) - 33077

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 82

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62

Comproprietari: SI

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

8. Prezzo

Lotto 4

Bene: Viale della Repubblica n. 9/2 - Sacile (Pordenone) - 33077

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 5 (piena proprietà)

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62 (quota di 64,12/1000)

Prezzo base d'asta: € 119.800,00

Lotto 5

Bene: Viale della Repubblica n. 9/2 - Sacile (Pordenone) - 33077

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 82 (piena proprietà)

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62 (quota di 25,67/1000)

Prezzo base d'asta: € 33.800,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 12.04.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 29.04.2016.

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono gli immobili di proprietà del Signor [REDACTED] ubicati nel Comune di SACILE nel Condominio "Centro Servizi San Liberale", e precisamente:

LOTTO 4

- quota di 1/1 di piena proprietà di un ufficio posto al primo piano in Viale della Repubblica civ.n. 9/2 (Fg. 9 mapp. 1216 sub. 5), con quota di 64,12/1000 del locale adibito a cabina ENEL (Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62).

LOTTO 5

- quota di 1/1 di piena proprietà di un ufficio posto al primo piano in Viale della Repubblica civ.n. 9/3 (Fg. 9 mapp. 1216 sub. 82), con quota di 25,67/1000 del locale adibito a cabina ENEL (Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62).

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della documentazione depositata;
- visure catastali ed ipotecarie di aggiornamento tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa e planimetrie catastali;
- acquisizione dei titoli di provenienza;
- richiesta all'Amministratore del Condominio di una dichiarazione dalla quale risulti l'importo annuo delle spese fisse di gestione, eventuali spese straordinarie già deliberate (anche se il relativo debito non sia ancora scaduto), eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, eventuali procedimenti giudiziari relativi agli immobili (di conoscenza dell'Amministratore);
- acquisizione presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [REDACTED]

- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile di una domanda per il rilascio del certificato dei provvedimenti sanzionatori, e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluogo dei beni per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità urbanistico-edilizia e della redazione degli Attestati di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;
- accessi all'Ufficio Tecnico Comunale per l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione di una denuncia di variazione catastale Docfa per diversa distribuzione spazi interni;
- redazione di n. 2 Attestati di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal Perito Estimatore.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Lo scrivente non ha inoltre verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base all'estratto rilasciato il 27.06.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso che si allega, il Signor [REDACTED] ha contratto matrimonio il giorno [REDACTED] e gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

LOTTO 4

Beni in **Sacile** (PN)
Viale della Repubblica n. 9/2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 5.

Ufficio [A10] sito in Viale della Repubblica n. 9/2.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] - propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Sacile



foglio 9, particella 1216, subalterno 5 - Z.C. B, indirizzo Viale Repubblica n. 9, piano 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie totale: 191 mq, rendita € 2.875,37

derivante da:

- denuncia di variazione Docfa prot.n. PN0061885 del 8.07.2016 per diversa distribuzione spazi interni

nonché

QUOTA DI 64,12/1000

del locale adibito a cabina ENEL censito con il:

foglio 9, particella 1216, subalterno 62 - Z.C. B, indirizzo Viale Repubblica, piano S1, categoria D/1, rendita € 128,91

Note

L'area di base e pertinenza su cui sorge il fabbricato condominiale di cui le unità fanno parte è identificata al catasto terreni con il:

Fg. 9 mapp. 1216 - ente urbano di Ha 0.36.50

Confini

Il mapp. 1216 confina:

- a nord con Viale della Repubblica
- a sud-est con mapp. 502-800-1020-126
- a sud-ovest con mapp. 259-499-500-863-864
- ad est con Via San Liberale.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Posa di pareti modulari prefabbricate in laminato e vetro per la formazione di più locali.

Regolarizzata mediante: denuncia di variazione Docfa prot.n. PN0061885 del 8.07.2016 per diversa distribuzione spazi interni.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale mista

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali

3. STATO DI POSSESSO:

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 5
Occupato dal proprietario.

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62
In uso all'ENEL

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 22.06.2016)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Identificativo corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 5

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca - Società per Azioni contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 30/11/2007 ai nn. 22110/5401
Importo ipoteca: € 1.125.000,00; Importo capitale: € 750.000,00.
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca - Società per Azioni contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritta a Pordenone in data 15/01/2010 ai nn. 722/104
Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Unicredit Banca S.p.A contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2009 ai nn. 19177/3860
Importo ipoteca: € 61.653,94; Importo capitale: € 59.434,42.
- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA contro [REDACTED] derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritta a Pordenone in data 05/02/2010 ai nn. 1960/353
Importo ipoteca: € 35.683,76; Importo capitale: € 17.841,88.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 29/01/2014 ai nn. 1543/123
Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 137.493,88.
- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12305/8684.

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca - Società per Azioni contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritta a Pordenone in data 15/01/2010 ai nn. 722/104
Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00.
- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA contro [REDACTED] derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritta a Pordenone in data 05/02/2010 ai nn. 1960/353
Importo ipoteca: € 35.683,76; Importo capitale: € 17.841,88.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 29/01/2014 ai nn. 1543/123
Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 137.493,88.

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12305/8684.

Altre trascrizioni

- Convenzione edilizia con il Comune di Sacile a rogito di not. Simone Gerardi in data 22/06/1994 rep.n. 115405 trascritta a Pordenone in data 18/07/1994 ai nn. 7740/5848 (vedi nota di trascrizione allegata).
- Atto di asservimento a rogito di not. Annalisa Gandolfi in data 30/10/1995 rep.n. 2754 trascritto a Pordenone in data 21/11/1995 ai nn. 12977/9677 Servitù di passaggio e di elettrodotto a favore dell'ENEL S.p.A. gravante lo scoperto condominiale distinto con il sub. 79 ed il locale adibito a cabina ENEL distinto con il sub. 62 (vedi nota di trascrizione allegata).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

In base alla documentazione inviata dal Signor [REDACTED] quale amministratore del Condominio "Centro Servizi San Liberale", risulta la seguente posizione in capo all'unità sub. 5:

- in base al riparto consuntivo gestione 1.12.2015-31.12.2015 risulta un debito di € 781,00
- il totale delle spese preventivate per la gestione 1.01.2016-31.12.2016 ammonta a € 1.973,64, di cui la prima rata di € 1.274,00 scade il 1.09.2016

Per quanto riguarda invece il Signor [REDACTED] ed entrambe le unità immobiliari di sua proprietà sub. 5 e 82, il Signor [REDACTED] ha inviato copia di una scrittura privata datata 8.05.2015, con cui il [REDACTED] conosceva un debito verso il Condominio di € 5.125,65 e si impegnava a pagarlo con rate mensili di € 500,00.

Da quanto riferito, a tutt'oggi risultano versate n. 3 rate e quindi il debito residuo attualmente è di € 3.625,65 (di cui € 2.589,12 per il sub. 5).

Infine, risultano a tutt'oggi non pagati i lavori straordinari eseguiti nel 2011 per l'importo di € 11.007,58 (di cui € 7.860,63 per il sub. 5).

Millesimi di proprietà:

All'unità sub. 5 compete quota di 64,12/1000 delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. del fabbricato di cui fa parte, fra le quali il locale adibito a cabina ENEL censito con il Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62.

I rapporti fra i condomini e quelli fra i condomini e la gestione amministrativa dello stabile sono disciplinati dal regolamento di condominio allegato all'atto del 2.11.1995 rep. 2757 del not. Annalisa Gandolfi trascritto il 7.11.1995 ai nn. 12320/9208.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Attestazione Prestazione Energetica: Presente****Indice di prestazione energetica: classe C**

Note: Il certificato, redatto il 28.06.2016 con validità sino al 28.06.2026, è stato depositato il 28.06.2016 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 19634-2016-PN-APE-DEF prot. INSIEL TS1-REGAPE-2016-0017262.

Avvertenze ulteriori:

Come specificato nel regolamento di condominio sopra menzionato, le seguenti porzioni di aree scoperte condominiali, facenti parte del sub. 79 – quest'ultimo risultante dall'elaborato planimetrico allegato al regolamento stesso – hanno le seguenti destinazioni:

- la porzione contraddistinta con la lettera "A" nella planimetria allegata al regolamento di condominio è data in uso esclusivo e perpetuo al sub. 3;
- la porzione contraddistinta con la lettera "B" è data in uso esclusivo e perpetuo alle unità immobiliari distinte con i sub. 2 ed il sub. 3;
- la porzione contraddistinta con la lettera "PP" è destinata a parcheggio pubblico, come previsto nella convenzione stipulata con il Comune di Sacile;
- la porzione di area contraddistinta con la lettera "PC" è riservata esclusivamente al parcheggio privato dei condomini residenti nel complesso e degli addetti impiegati nelle attività commerciali e negli uffici privati presenti in seno al condominio;
- la porzione individuata dalla lettera "V" è destinata a verde condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] propr. dal 02/11/1995 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Annalisa Gandolfi in data 02/11/1995 rep.n. 2757 - trascritto a Pordenone in data 07/11/1995 ai nn. 12320/9208.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione edilizia n. 107/94 del 5.07.1994**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione centro servizi per negozi e minialloggi
- **Concessione edilizia n. 131/95 del 8.08.1995**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: variante in corso alla C.E.n. 107/94 del 5.07.1994 per costruzione centro servizi per negozi ed unità ricettive
- **Concessione edilizia n. 176/95 del 23.10.1995**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: 2A variante in corso alla C.E.n. 107/94 del 5.07.1994 per

costruzione centro servizi per negozi e unità ricettive

- Autorizzazione di agibilità del 21.01.1997 prat.n. 95A075 (prot.n. 22938)
Intestazione: XXXXXXXXXX

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Posa di pareti modulari prefabbricate in laminato e vetro per la formazione di più locali (edilizia libera).

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si allega copia della richiesta di certificato ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85 e succ. mod. ed integr. (inesistenza provvedimenti sanzionatori) inviata con pec del 25.05.2016, che non è stato rilasciato dal Comune di Sacile.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Var.n. 71 adottata con del. C.C. n. 15 del 23.05.2016
Zona omogenea:	B2 residenziale mista di tipo semintensivo

DESCRIZIONE

COMUNE DI SACILE

FG. 9 MAPP. 1216 SUB. 5

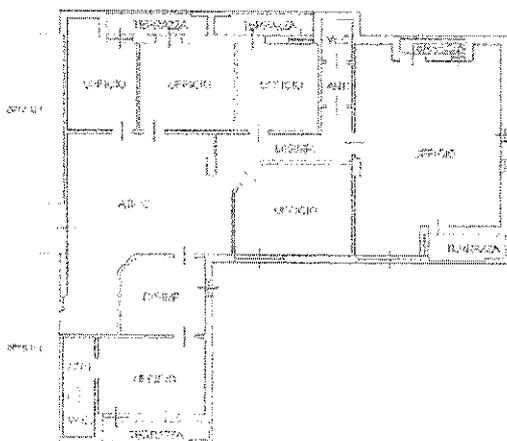
Si tratta di un'unità destinata ad ufficio, posta al primo piano del fabbricato condominiale denominato "Centro Servizi San Liberale" ubicato nel capoluogo in Viale della Repubblica n. 9.



L'edificio è composto da un piano scantinato destinato ad autorimesse e magazzini, e da n. 4 piani fuori terra a destinazione commerciale, residenziale e direzionale, collegati da un vano scala ed ascensore.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- fondazioni a platea in cemento armato;
- struttura in elevazione del piano scantinato con murature, setti e pilastri in c.a.;
- struttura in elevazione dei piani fuori terra con pilastri in c.a. e intelaiati;
- solaio del piano scantinato a piastre tralicciate prefabbricate in c.a. tipo "Predalles";
- solai degli altri piani in latero-cemento armato;
- murature di tamponamento in laterizio, rifinite esternamente con intonaco del tipo cementizio o in marmo;
- copertura a terrazza piana con solaio in latero-cemento armato;
- poggioni esterni con parapetto in c.a. o in vetro e acciaio;
- scale in c.a.



L'unità d'interesse, contraddistinta con l'interno n. 2, è composta da atrio-reception, disimpegno, corridoio, n. 6 locali ad uso ufficio e n. 2 servizi igienici (ciechi) con anti-servizi, per complessivi mq. 189 ca., e n. 5 terrazzini di mq. 17 ca. totali.

L'unità è attualmente comunicante con l'adiacente sub. 82.

Le finiture, di buon gusto, sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- tramezze in cartongesso;
- intonaci al civile o rifiniti in spatolato;
- pareti dei servizi igienici ed anti-servizi parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- soglie e davanzali in marmo;
- porta d'ingresso in vetro, con apertura automatica, protetta da portoncino blindato in noce;
- porte interne in tamburato di noce, ad ante o a scorrere;
- finestre e portefinestre in alluminio colorato, con vetrocamera, protette da avvolgibili in pvc;
- pavimentazione terrazzini in piastrelle di ceramica.

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- impianto elettrico del tipo civile, con frutti Vimar;
- impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas metano, con caldaia murale Tata posta in uno dei terrazzi e radiatori in acciaio;
- impianto aria condizionata con n. 6 split;
- impianto citofonico;
- impianto antifurto;
- impianto idrico-sanitario collegato all'acquedotto comunale per l'approvvigionamento idrico ed alla fognatura stradale (previa decantazione in vasche Imhoff e condensagrassi) per lo smaltimento delle acque reflue.

Nelle pratiche edilizie esaminate sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte:

- dell'impianto di distribuzione di punti luce e prese F.M. per l'unità immobiliare rilasciata il 26.10.1995 dall'impresa Elettrotecnica 2C di Montebelluna (TV);
- dell'impianto di distribuzione di punti luce e prese F.M. per servizi condominiali rilasciata il 26.10.1995 dall'impresa Elettrotecnica 2C di

Montebelluna (TV);

- dell'impianto idro-termo-sanitario e adduzione gas rilasciata il 9.10.1995 dalla ditta [REDACTED]

L'area scoperta condominiale è in parte destinata a parcheggi ed in parte a verde condominiale.

L'immobile è posto nei pressi del centro cittadino, lungo la SS. n. 13 "Pontebbana", in zona servita di buona commerciabilità; lo stato generale di conservazione e manutenzione è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
FG. 9 MAPP. 1216 SUB. 5

Superficie complessiva di circa mq. 206,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziata	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio p.1	sup reale lorda	189,00	1,00	189,00	€ 900,00
terrazzini	sup reale lorda	17,00	0,30	5,10	€ 900,00
				194,10	

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione del bene e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- dell'ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- conformità urbanistico-edilizia.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenda delle Entrate:

Anno 2015 – Semestre 2

Codice Zona D1 – destinazione Terziaria

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
uffici	normale	900,00	1.300,00

Infine si è tenuto conto che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, unitamente alle pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario **del 25%** nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:

FG. 9 MAPP. 1216 SUB. 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ufficio p.1	189,00	€ 900,00	€ 170.100,00
terrazzini	5,10	€ 900,00	€ 4.590,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 174.690,00
Valore Corpo	€ 174.690,00
Valore complessivo intero	€ 174.690,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 174.690,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderato	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Sacile Fg. 9 mapp. 1216 sub. 5	ufficio ubicato in V.le della Repubblica n. 9/2 al p.1 del complesso "Centro Servizi San Liberale"	194,10	€ 174.690,00	€ 174.690,00

e quota di 64,12/1000 della cabina Enel Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62	Liberale"			
--	-----------	--	--	--

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%**, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive: € 43.672,50

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € 11.230,75

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 4:

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:** € 119.800,00

LOTTO 5

Beni in **Sacile** (PN)
Viale della Repubblica n. 9/3

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 82.

Ufficio [A10] in Viale della Repubblica n. 9/3.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Sacile



foglio 9, particella 1216, subalterno 82 - Z.C. B, indirizzo Viale Repubblica n. 9, piano 1, categoria A/10, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale: 78 mq, rendita € 1.183,98

derivante da:

- ex sub. 80 già sub. 6
- denuncia di variazione Docfa prot.n. PN0061885 del 8.07.2016 per diversa distribuzione spazi interni

nonché

QUOTA DI 25,67/1000

del locale adibito a cabina ENEL censito con il:

foglio 9, particella 1216, subalterno 62 - Z.C. B, indirizzo Viale Repubblica, piano S1, categoria D/1, rendita € 128,91

Note

L'area di base e pertinenza su cui sorge il fabbricato condominiale di cui le unità fanno parte è identificata al catasto terreni con il:

Fg. 9 mapp. 1216 - ente urbano di Ha 0.36.50

Confini

Il mapp. 1216 confina:

- a nord con Viale della Repubblica
- a sud-est con mapp. 502-800-1020-126
- a sud-ovest con mapp. 259-499-500-863-864
- ad est con Via San Liberale.

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Posa di pareti modulari prefabbricate in laminato e vetro per la formazione di più locali.

Regolarizzata mediante: denuncia di variazione Docfa prot.n. PN0061885 del 8.07.2016 per diversa distribuzione spazi interni.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

10. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semicentrale

Area urbanistica: residenziale mista

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali

11. STATO DI POSSESSO:

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 82
Occupato dal proprietario.

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62
In uso all'ENEL

11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 22.06.2016)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 82**

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca - Società per Azioni contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Pordenone in data 30/11/2007 ai nn. 22110/5401
Importo ipoteca: € 1.125.000,00; Importo capitale: € 750.000,00.
- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca - Società per Azioni contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritta a Pordenone in data 15/01/2010 ai nn. 722/104
Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Unicredit Banca S.p.A contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2009 ai nn. 19177/3860
Importo ipoteca: € 61.653,94; Importo capitale: € 59.434,42.
- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA contro [REDACTED] derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritta a Pordenone in data 05/02/2010 ai nn. 1960/353
Importo ipoteca: € 35.683,76; Importo capitale: € 17.841,88.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 29/01/2014 ai nn. 1543/123
Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 137.493,88.
- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12305/8684.

Corpo: Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca - Società per Azioni contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritta a Pordenone in data 15/01/2010 ai nn. 722/104
Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00.
- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA contro [REDACTED] derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritta a Pordenone in data 05/02/2010 ai nn. 1960/353
Importo ipoteca: € 35.683,76; Importo capitale: € 17.841,88.
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 29/01/2014 ai nn. 1543/123
Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 137.493,88.

- **Pignoramento** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12305/8684.

Altre trascrizioni

- Convenzione edilizia con il Comune di Sacile a rogito di not. Simone Gerardi in data 22/06/1994 rep.n. 115405 trascritta a Pordenone in data 18/07/1994 ai nn. 7740/5848 (vedi nota di trascrizione allegata).
- Atto di asservimento a rogito di not. Annalisa Gandolfi in data 30/10/1995 rep.n. 2754 trascritto a Pordenone in data 21/11/1995 ai nn. 12977/9677 Servitù di passaggio e di elettrodotto a favore dell'ENEL S.p.A. gravante lo scoperto condominiale distinto con il sub. 79 ed il locale adibito a cabina ENEL distinto con il sub. 62 (vedi nota di trascrizione allegata);

12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

In base alla documentazione inviata dal Signor [REDACTED] quale amministratore del Condominio "Centro Servizi San Liberale", risulta la seguente posizione in capo all'unità sub. 82:

- in base al riparto consuntivo gestione 1.12.2015-31.12.2015 risulta un credito di € 741,72
- Il totale delle spese preventivate per la gestione 1.01.2016-31.12.2016 ammonta a € 807,86.

Per quanto riguarda invece il Signor [REDACTED] ed entrambe le unità immobiliari di sua proprietà sub. 5 e 82, il [REDACTED] ha inviato copia di una scrittura privata datata 8.05.2015, con cui il [REDACTED] conosceva un debito verso il Condominio di € 5.125,65 e si impegnava a pagarlo con rate mensili di € 500,00.

Da quanto riferito, a tutt'oggi risultano versate n. 3 rate e quindi il debito residuo attualmente è di € 3.625,65 (di cui € 1.036,53 per il sub. 82).

Infine, risultano a tutt'oggi non pagati i lavori straordinari eseguiti nel 2011 per l'importo di € 11.007,58 (di cui € 3.146,95 per il sub. 82).

Millesimi di proprietà:

All'unità sub. 82 compete quota di 25,67/1000 delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. del fabbricato di cui fa parte, fra le quali il locale adibito a cabina ENEL censito con il Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62.

I rapporti fra i condomini e quelli fra i condomini e la gestione amministrativa dello stabile sono disciplinati dal regolamento di condominio allegato all'atto del 2.11.1995 rep. 2757 del not. Annalisa Gandolfi trascritto il 7.11.1995 ai nn. 12320/9208.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Attestazione Prestazione Energetica: Presente****Indice di prestazione energetica: classe C**

Note: Il certificato, redatto il 28.06.2016 con validità sino al 28.06.2026, è stato depositato il 28.06.2016 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 19576-2016-PN-APE-DEF prof. INSIEL TS1-REGAPE-2016-0017263.

Avvertenze ulteriori:

Come specificato nel regolamento di condominio sopra menzionato, le seguenti porzioni di aree scoperte condominiali, facenti parte del sub. 79 – quest'ultimo risultante dall'elaborato planimetrico allegato al regolamento stesso – hanno le seguenti destinazioni:

- la porzione contraddistinta con la lettera "A" nella planimetria allegata al regolamento di condominio è data in uso esclusivo e perpetuo al sub. 3;
- la porzione contraddistinta con la lettera "B" è data in uso esclusivo e perpetuo alle unità immobiliari distinte con i sub. 2 ed il sub. 3;
- la porzione contraddistinta con la lettera "PP" è destinata a parcheggio pubblico, come previsto nella convenzione stipulata con il Comune di Sacile;
- la porzione di area contraddistinta con la lettera "PC" è riservata esclusivamente al parcheggio privato dei condomini residenti nel complesso e degli addetti impiegati nelle attività commerciali e negli uffici privati presenti in seno al condominio;
- la porzione individuata dalla lettera "V" è destinata a verde condominiale.

13. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] propr. dal 21/06/1999 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Guido Bevilacqua in data 21/06/1999 rep.n. 9076 - trascritto a Pordenone in data 02/07/1999 ai nn. 9379/6636.

14. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione edilizia n. 107/94 del 5.07.1994**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: costruzione centro servizi per negozi e minialloggi
- **Concessione edilizia n. 131/95 del 8.08.1995**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: variante in corso alla C.E.n. 107/94 del 5.07.1994 per costruzione centro servizi per negozi ed unità ricettive
- **Concessione edilizia n. 176/95 del 23.10.1995**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: 2ª variante in corso alla C.E.n. 107/94 del 5.07.1994 per

costruzione centro servizi per negozi e unità ricettive

- **Autorizzazione di agibilità del 21.01.1997 prot.n. 95A075 (prot.n. 22938)**
 Intestazione: [REDACTED] (sub. 82 porzione dell'ex sub. 80)

14.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diffomità rispetto all'autorizzazione di agibilità: Cambio di destinazione d'uso da ricettivo (sub. 80) a direzionale (sub. 82) e posa di pareti modulari prefabbricate in laminato e vetro per la formazione di più locali.

Diffomità attualmente sanabile con SCIA in sanatoria e pagamento di una oblazione calcolata sulla base degli oneri di urbanizzazione, e della monetizzazione del parcheggio stanziale (lo standard per i parcheggi di relazione è già stato rispettato in fase di progettazione).

Costo indicativo complessivo € 16.000,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia-urbanistica.

Al fini della commerciabilità, si allega copia della richiesta di certificato ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85 e succ. mod. ed integr. (inesistenza provvedimenti sanzionatori) inviata con pec del 25.05.2016, che non è stato rilasciato dal Comune di Sacile.

14.2 Conformità urbanistica:

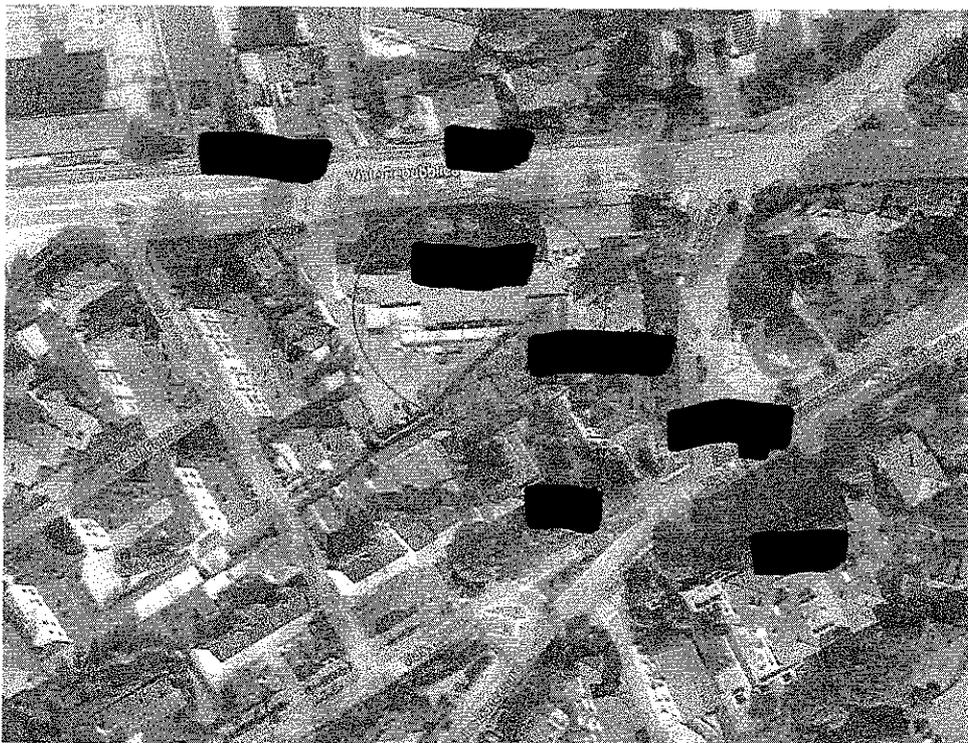
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Var.n. 71 adottata con del. C.C. n. 15 del 25.05.2016
Zona omogenea:	B2 residenziale mista di tipo semintensivo

DESCRIZIONE

COMUNE DI SACILE

FG. 9 MAPP. 1216 SUB. 82

Si tratta di un'unità destinata ad ufficio, posta al primo piano del fabbricato condominiale denominato "Centro Servizi San Liberale" ubicato nel capoluogo in Viale della Repubblica n. 9.

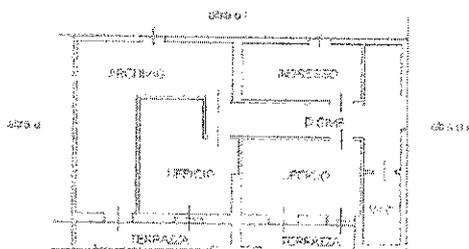


L'edificio è composto da un piano scantinato destinato ad autorimesse e magazzini, e da n. 4 piani fuori terra a destinazione commerciale, residenziale e direzionale, collegati da un vano scala ed ascensore.

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- fondazioni a platea in cemento armato;
- struttura in elevazione del piano scantinato con murature, setti e pilastri in c.a.;
- struttura in elevazione dei piani fuori terra con pilastri in c.a. e intelaiati;
- solaio del piano scantinato a piastre tralicciate prefabbricate in c.a. tipo "Predalles";
- solai degli altri piani in latero-cemento armato;
- murature di tamponamento in laterizio, rifinite esternamente con intonaco del tipo cementizio o in marmo;
- copertura a terrazza piana con solaio in latero-cemento armato;

- poggioli esterni con parapetto in c.a. o in vetro e acciaio;
- scale in c.a.



L'unità d'interesse, contraddistinta con l'interno n. 3, è composta da ingresso, disimpegno, n. 2 locali ad uso ufficio, archivio e servizio igienico (cieco), per complessivi mq. 77 ca., e n. 2 terrazzini di mq. 10 ca. totali.

L'unità è attualmente comunicante con l'adiacente sub. 5.

Le finiture, di buon gusto, sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- intonaci al civile;
- pareti del servizio igienico parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica;
- soglie e davanzali in marmo;
- portoncini d'ingresso del tipo blindato;
- porta w.c. in tamburato di noce;
- finestre e portefinestre in alluminio colorato, con vetrocamera, protette da avvolgibili in pvc;
- pavimentazione terrazzini in piastrelle di ceramica.

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- impianto elettrico del tipo civile, con frutti Vimar;
- impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas metano, con caldaia murale Sile posta in uno dei terrazzi e radiatori in acciaio;
- impianto aria condizionata con n. 3 split;
- impianto citofonico;
- impianto idrico-sanitario collegato all'acquedotto comunale per l'approvvigionamento idrico ed alla fognatura stradale (previa decantazione in vasche Imhoff e condensagrassi) per lo smaltimento delle acque reflue.

Nelle pratiche edilizie esaminate sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità alla regola d'arte:

- dell'impianto di distribuzione di punti luce e prese F.M. per l'unità immobiliare rilasciata il 26.10.1995 [redacted] di Montebelluna (TV);
- dell'impianto di distribuzione di punti luce e prese F.M. per servizi condominiali rilasciata il 26.10.1995 [redacted] di Montebelluna (TV);
- dell'impianto idrico-sanitario e adduzione gas rilasciata il 9.10.1995 dall' [redacted]

L'area scoperta condominiale è in parte destinata a parcheggi ed in parte a verde condominiale.

L'immobile è posto nei pressi del centro cittadino, lungo la SS. n. 13 "Pontebbana", in zona servita di buona commerciabilità; lo stato generale di conservazione e manutenzione è buono.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Plena proprietà

FG. 9 MAPP. 1216 SUB. 82

Superficie complessiva di circa mq. 87,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ufficio p.1	sup reale lorda	77,00	1,00	77,00	€ 900,00
terrazzini	sup reale lorda	10,00	0,30	3,00	€ 900,00
				80,00	

15 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

15.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione del bene e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ed in particolare:

- dell'ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
- situazione urbanistico-edilizia e costi per la sanatoria.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2015 – Semestre 2

Codice Zona D1 – destinazione Terziaria

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
uffici	normale	900,00	1.300,00

Infine si è tenuto conto che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);

- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, unitamente alle pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario del 25% nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

15.2 Fonti di informazione

Quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

15.3 Valutazione corpi

FG. 9 MAPP. 1216 SUB. 82

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ufficio p.l	77,00	€ 900,00	€ 69.300,00
terrazzini	3,00	€ 900,00	€ 2.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 72.000,00
Valore Corpo	€ 72.000,00
Valore complessivo intero	€ 72.000,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 72.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Sacile Fg. 9 mapp. 1216 sub. 82 e quota di 25,67/1000 della cabina Enel	ufficio ubicato in V.le della Repubblica n. 9/3 al p.l del complesso condominiale "Centro Servizi San Liberale"	80,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00

Fg. 9 mapp. 1216 sub. 62				
-----------------------------	--	--	--	--

15.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%**, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive: € 18.000,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € 4.183,48

Spese di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 16.000,00

15.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 5:

Valore immobile (**ARROTONDATO**) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 33.800,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500
- 1.3 planimetria variazione sub. 5 (Lotto 4) scala 1:200
- 1.4 planimetria variazione sub. 82 (Lotto 5) scala 1:200
- 1.5 ricevuta di avvenuta presentazione di denuncia di variazione prot.n. PN0061885 del 8.07.2016
- 1.6 elaborato planimetrico scala 1:500
- 1.7 planimetria scala 1:200 cabina ENEL sub. 62
- 1.8 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] 14.10.2015 con aggiornamento al 22.06.2016

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di CV del 02/11/1995 rep.n. 2757 not. Annalisa Gandolfi (Lotto 4)
- 3.2 nota di trascrizione del 07/11/1995 nn. 12320/9208 e nota in rettifica del 9/11/1995 nn. 12420/9274 (Lotto 4)
- 3.3 atto di CV del 21/06/1999 rep.n. 9076 not. Guido Bevilacqua (Lotto 5)
- 3.4 nota di trascrizione del 02/07/1999 nn. 9379/6636 (Lotto 5)

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 27.06.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso

SERVITU'

- 5.1 nota di trascr. del 18.07.1994 nn. 7740/5848 (convenzione con Comune di Sacile)
- 5.2 nota di trascr. del 21.11.1995 nn. 12977/9677 (servitù a favore dell'ENEL)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 6.1 APE n. 19634-2016 redatto e depositato il 28.06.2016 (Lotto 4)
- 6.2 APE n. 19576-2016 redatto e depositato il 28.06.2016 (Lotto 5)

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- 7.1 dell'impianto di distribuzione di punti luce e prese F.M. per l'unità immobiliare rilasciata il 26.10.1995
- 7.2 dell'impianto di distribuzione di punti luce e prese F.M. per servizi condominiali rilasciata il 26.10.1995
- 7.3 dell'impianto idro-termo-sanitario e adduzione gas rilasciata il 9.10.1995

PENDENZE CONDOMINIALI

- 8.1 richiesta inviata il 24.05.2016 all'Amministratore del Condominio
- 8.2 e.mail in risposta del 12 e 17.08.2016 con rendiconto 2015, transazione privata per chiusura pendenze, spese straordinarie deliberate e non ancora saldate e prospetto rate preventivo gestione 2016

DOCUMENTI COMUNE DI SACILE

- 9.1 concessione edilizia n. 107/94 del 5.07.1994
- 9.2 concessione edilizia di variante n. 131/95 del 8.08.1995
- 9.3 piante progetto variante scala 1:100
- 9.4 concessione edilizia di variante n. 176/95 del 23.10.1995
- 9.5 autorizzazione di agibilità del 21.01.1997 prat.n. 95A075 (prot.n. 22938)

CERTIFICATI COMUNALI

- 10.1 copia della richiesta di certificato ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85 e succ. mod. ed integr. (inesistenza provvedimenti sanzionatori) inviata con pec del 25.05.2016

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 11.1 fotografia aerea (bing maps)
- 11.2 n. 29 fotografie

Pordenone, 22 agosto 2016



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. 000149164 del 23/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone

Via Cesare Battisti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 125

Subaltarno: 8

Compilata da:
Fasan Daniele

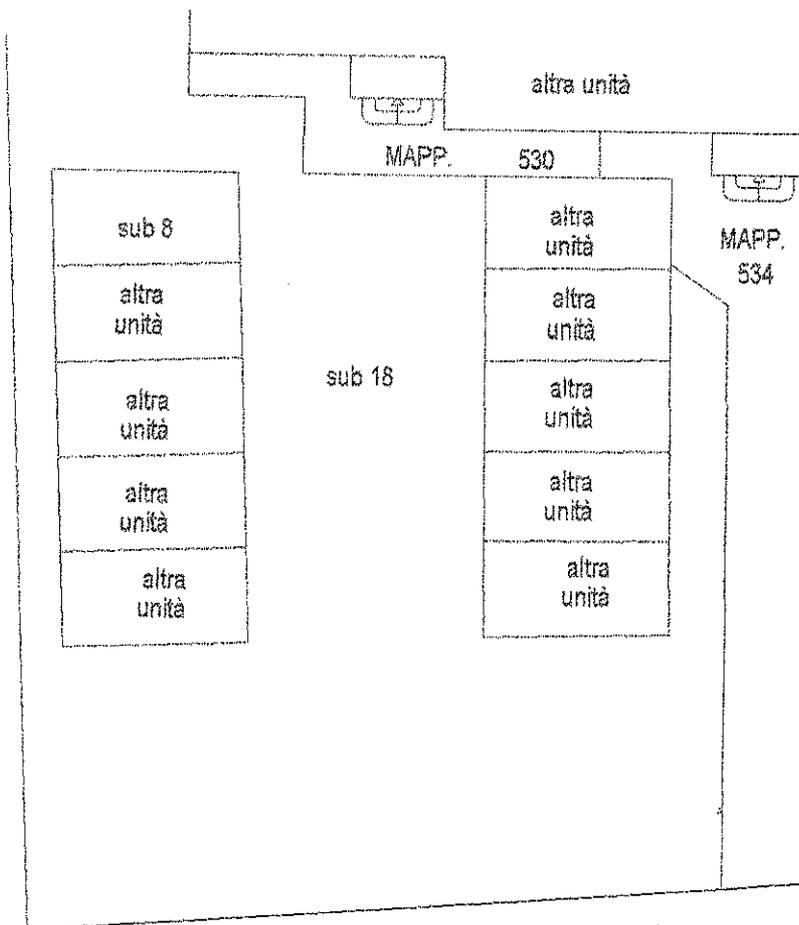
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 854

Scheda n. 1

Scala 1:200



VIA CESARE BATTISTI piano: 1;



ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. 000149164 del 23/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Fordenone

Via Cesare Battisti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 125

Subalterno: 9

Compilata da:

Fasan Daniele

Iscritto all'albo:

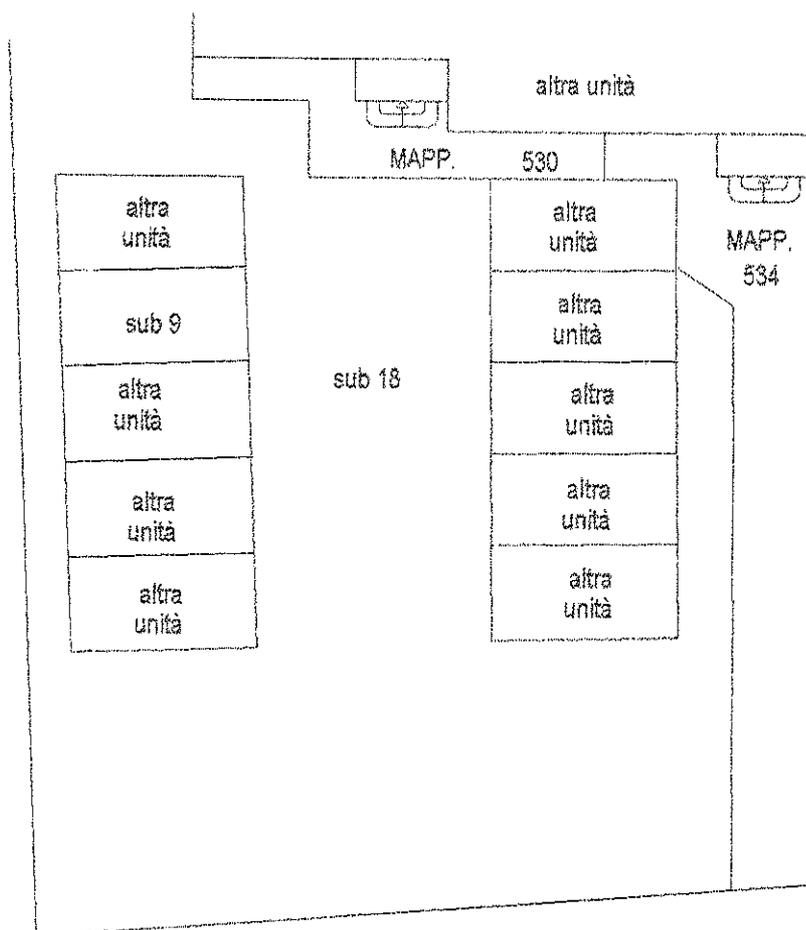
Geometri

Prov. Fordenone

N. 854

Scheda n. 1

Scala 1:200



VIA CESARE BATTISTI piano: C

Prima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollata n. 000149184 del 23/09/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone

Via Cesare Battisti

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 125

Subalterno: 17

Compilata da:

Fasan Daniele

Iscritto all'albo:

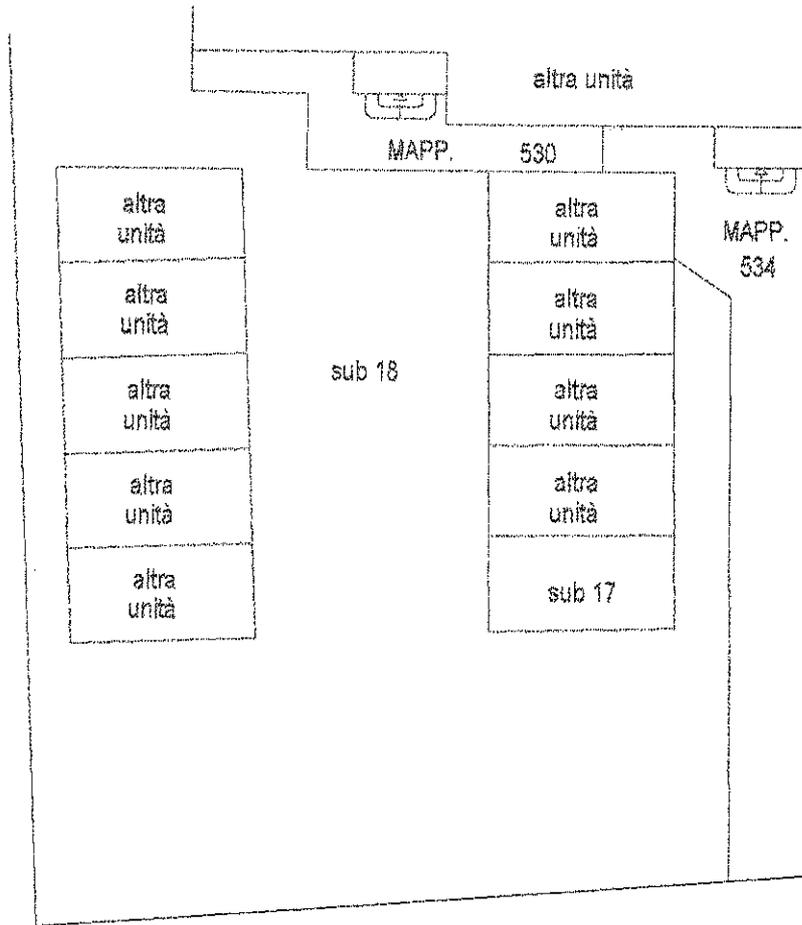
Geometri

Prov. Pordenone

N. 854

scheda n. 1

Scala 1:200



VIA CESARE BATTISTI piano: 1;



Prima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2016

Data: 02/05/2016 - Ora: 15:06:44
Visura n.: T220108 Pag: 3

Segue

3. Immobili siti nel Comune di PRATA DI PORDENONE (Codice G994) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			REDDITO		DATI DERIVANTI DA	DATI ULTERIORI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Domenicale			Agrario		
1	10	1123	-	VIGNETO	1	3	44	80	ha circa	Euro 445,19	Euro 249,30	FRAZIONAMENTO del 05/08/2009 n. 162230-1/2009 in atti del 05/08/2009 (protocollo n. PN0162230) presentato il 05/08/2009	

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CONDICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usafitto per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(7) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usafitto per 1/2
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/4
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/4

4. Unità Immobiliari site nel Comune di PRATA DI PORDENONE (Codice G994) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				SUPERFICIE		RENDITA		ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Catastale	Catastale	Rendita	Dati derivanti da	Iniziativa
1	Urbania	7	125	7	A		A/10	2	6,5 vani	Totale: 154 m²	Euro 889,60	VIA CESARE BATTISTI n. 50 n. 3 Inserimento in visura del 09/11/2015 - superficie.		Annottazione
2		7	125	8	A		C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 25,51	VIA CESARE BATTISTI piano T Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.		Annottazione
3		7	125	9	A		C/6	1	13 m²	Totale: 13 m²	Euro 25,51	VIA CESARE BATTISTI piano T Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.		Annottazione



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2016

Data: 02/05/2016 - Ora: 15:06:44
Visura n.: T220108 Pag: 4

Fine

4	7	125	17	A	C/6	1	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 25,51	VIA CESARE BATTISTI piano: 1 ^o Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
---	---	-----	----	---	-----	---	-------------------	---------------------------	------------	---	-------------

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Totale: vani 6,5 m² 39 Rendita: Euro 966,13

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/01/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 1436 VZ011 in atti dal 09/02/2011 Repertorio n.: 280534 Rogante: PERTEGATO						
GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAYENDITA						

Totale Generale: vani 24,5 m² 397 Rendita: Euro 3.426,95

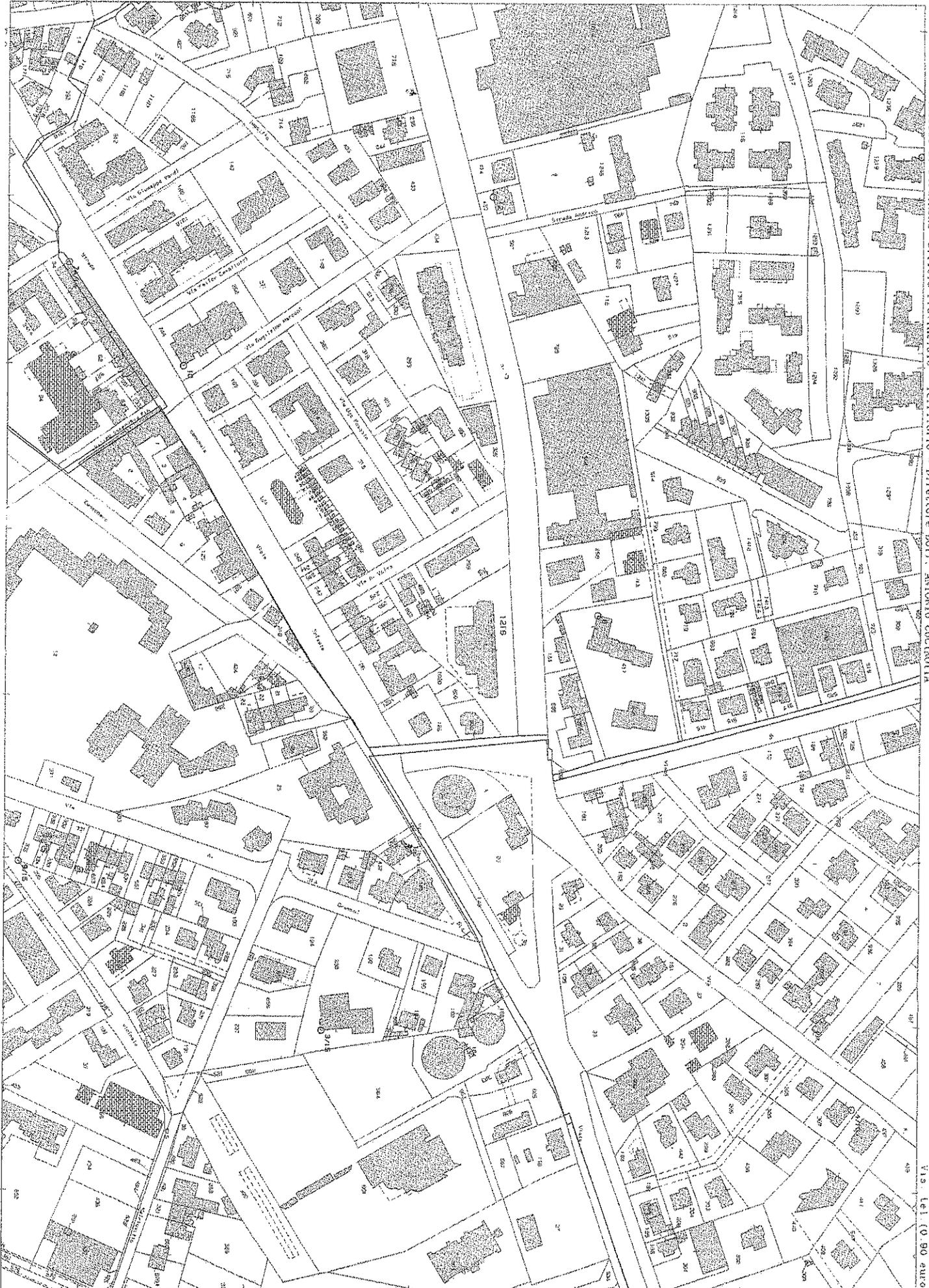
Totale Generale: Superficie 03.444,80 Redditi: Dominicale Euro 445,19 Agrario Euro 249,30

Unità immobiliari n. 10 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cir. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Pasi Andrea

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 1142

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Sacile

Sezione: Foglio: 9 Particella: 1216

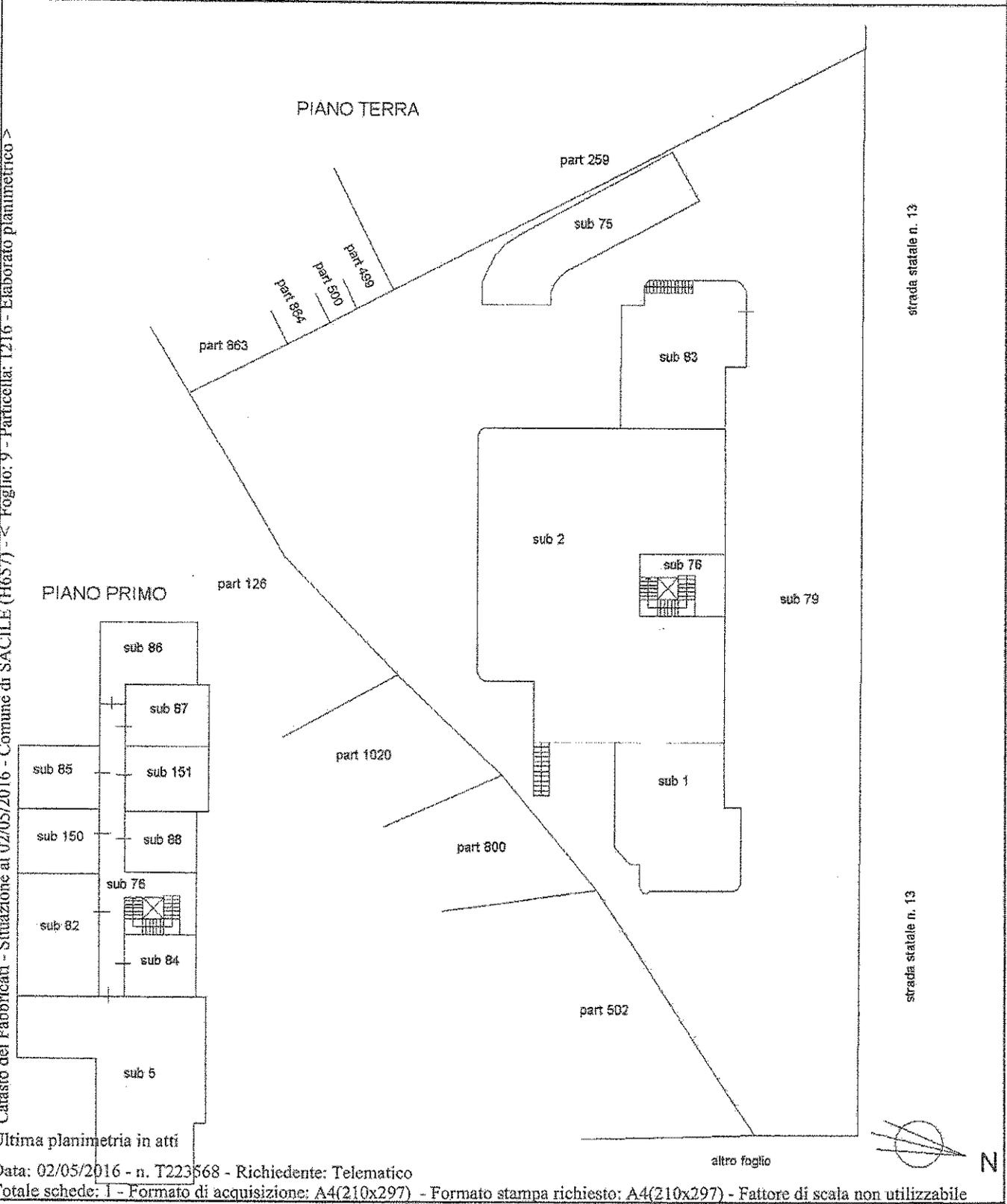
Protocollo n. PN0194576 del 05/11/2012

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2016 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 9 - Particella: 1216 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0061885 del 08/07/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sacile

Viale Repubblica

civ. 9

1.3

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 9
Particella: 1216
Subalterno: 5

Compilata da:

Canale Pietro

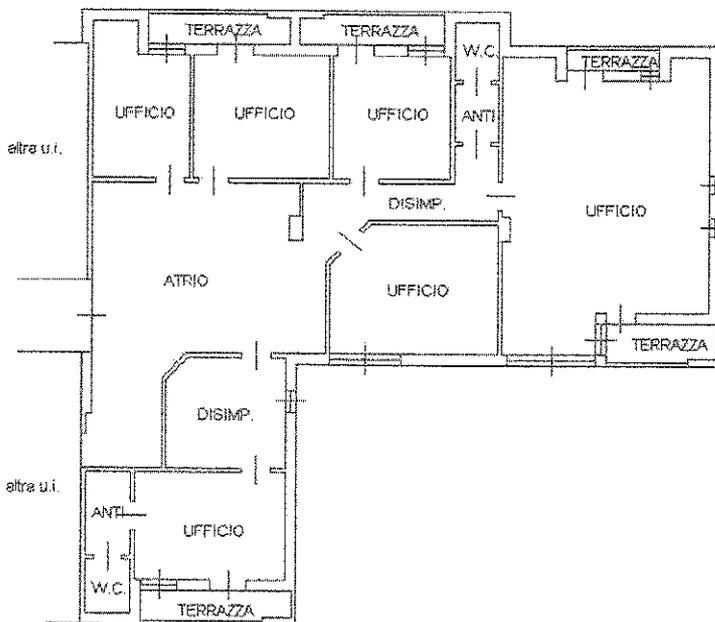
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 554

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO
H = 260



Scheda n. 1 - Catasto Fabbricati - Comune di Sacile - Via Repubblica n. 9 piano: 1;

10 metri

Prima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0061885 del 08/07/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Sacile**

Viale Repubblica

1.4
civ. 9

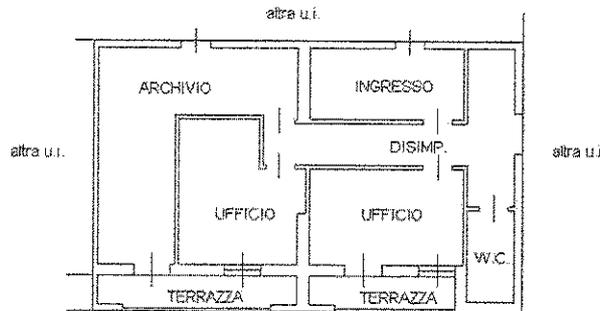
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 9
Particella: 1216
Subalterno: 82

Compilata da:
Canale Pietro
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 554

Scheda n. 1 Scala 1:200

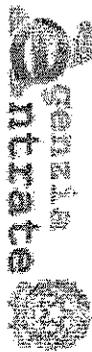


PIANO PRIMO
H = 260



VIALE REPUBBLICA n. 9 piano: I;

Prima planimetria in atti



**Direzione Provinciale
di Pordenone**
Ufficio Provinciale - Territorio

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 08/07/2016
Ora: 12.27.28
pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: PN0061885

Codice di Riscatto: 000A834X4

Operatore: SPNNNA

Comune di SACLE (Codice: FSBL)

Data n.: 1 di 1

Unità a destinazione ordinaria n.: -

Unità in variazione n.: 2

Tipo Mappale n.: -

Unità a dest.speciale e particolare n.: -

Unità in costituzione n.: -

Beni Comuni non Censibili n.: -

Unità in soppressione n.: -

Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez. U.R.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rap
1	V		9	1216	5	VIALE REPUBBLICA n. 9, p. 1	B	A10	03	8,5	191	2.875,37	
2	V		9	1216	82	VIALE REPUBBLICA n. 9, p. 1	B	A10	03	3,5	78	1.183,98	

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n.: 18020/2016

Importo della liquidazione: Euro 100,00

Data: 08/07/2016

Protocollo accettazione n.: PN0061885/2016

L'incaricato

(15)

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
 Fabrizzi Alberto

Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Pordenone N. 1015

**Agenzia del Territorio
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone**

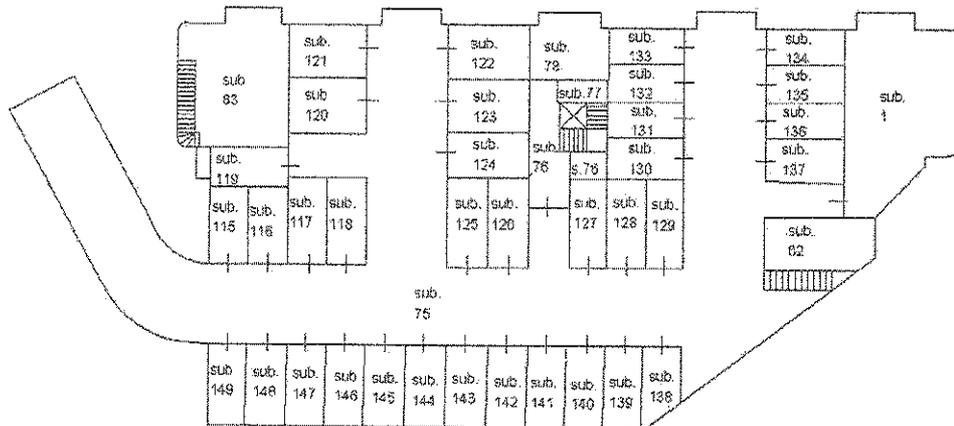
Comune di Sacile Protocollo n. 000011087 del 29/01/2004

Sezione: Foglio: 9 Particella: 1216 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2016 - Comune di SACILE (01657) - < Foglio: 9 - Particella: 1216 - Elaborato planimetrico >

Piano interrato



MODULARIO
Fig. 1049 497

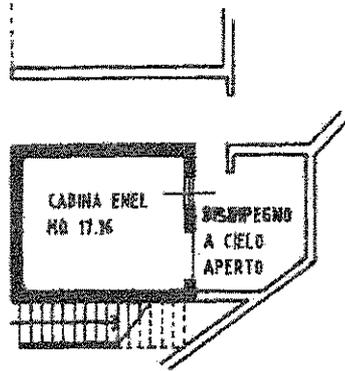


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

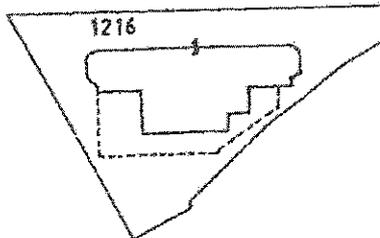
Planimetria di u.i.u. in Comune di **SACILE** *Scala originale non disponibile* via **DELLA REPUBBLICA** CIV.

1.7

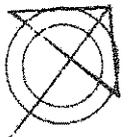


PIANO INTERRATO H=280

COMUNE DI SACILE
FOGLIO 9
MAPPALE 1216
SC. 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1

VIALE REPUBBLICA piano: S1;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
[Redacted]
iscritto all'albo de **GEOMETRI**
[Redacted]
data **28/07/95** Firma [Redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

1353 B



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2016

Data: 09/08/2016 - Ora: 15.14.20
Visura n.: T140646 Pag: 3

Segue

3. Unità Immobiliari site nel Comune di SACILE(Codice H657) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	9	1216	5	B		A/10	3	8,5 vani	Totale: 191 m ²	Euro 2,875,37	Dati derivanti da VIALE REPUBBLICA n. 9 piano I; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI 5 protocollo n. PN0061885 in atti dal 08/07/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13001.1/2016)	Annotazione Unifila comuni

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.n. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] (ISTITUTO PUBBLICO) del 02/11/1995 Voltura in atti dal 31/01/1996 Repertorio n.: 2757 Rogante: GANDOLFI ANNA LISA Sede: SPILIMBERGO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 6468.1/1995)			



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2016

Data: 09/08/2016 - Ora: 15.14.20
Visura n.: T140646 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di SACLE (Codice: H657) Provincia di PORDENONE

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SACLE(Codice H657) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cass.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	9	1246	82	B		A/10	3	3,5 vani	Totale: 78 m ²	Esso: 1.183,98	Dati derivanti da VIALE REPUBBLICA n. 9 piano: 1; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI 6 protocollo n. PND061885 in atti dal 08/07/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13001/2016)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/04/2004 protocollo n. PN0067078 Volture in atti dal 31/05/2004 Repertorio n.: 41448 Rogante: NOT. GIKARUDI Sede: PORDENONE Registrazione: UR Sede: PORDENONE n. 1533 del 29/04/2004 VERBALE (n. 2777 2/2004)		(1) Proprietà, per 1/1

Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2016

4. Unità Immobiliari site nel Comune di SACLE(Codice H657) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Misura	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	9	1316	62	B		D/1				Euro 128,91	Dati derivanti da	VIALE REPUBBLICA piano: S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/11/2009 protocollo n. PN0245416 in atti dal 17/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 89821/2009)

Immobile 1: Notifica: effettuata il 09/12/2009 con prot. n. PN0250019/2009 del 23/11/09

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza
1						(1) Proprietà per 1266/100000 in regime di separazione dei beni
2						(1) Proprietà per 2625/200000 in regime di comunione dei beni
3						(1) Proprietà per 7106/100000
4						(1) Proprietà per 2625/200000 in regime di comunione dei beni
5						(1) Proprietà per 2567/100000

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/09/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/10/2012 Repertorio n.: 13982 Rogante: GARLATI VERA Sede: SACLE
 Registrazione Sede: COMPRAVENDITA (n. 8769/27012)

Totale Generale: vani 17,5 m² 31 Rendita: Euro 4.736,21
 Unità immobiliari n. 6 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
 ** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
 (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale Spa**

contro: 

N° Gen. Rep. **259/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 6

APPARTAMENTO

in Comune di Frisanco (PN) – fraz. Poffabro

Via Ropata

Fg. 25 mapp. 1025 sub. 7

nonché quota su terreni

Fg. 25 mapp. 102-104

Fg. 25 mapp. 1

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel, segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ropata – fraz. Poffabro - Frisanco (Pordenone) - 33080

Lotto 6

Corpo: Fg. 25 mapp. 1025 sub. 7 (ex sub. 1)

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

[REDACTED] propr. per 1/1

Comune di Frisanco

foglio 25, particella 1025, subalterno 1, indirizzo Via Ropata, piano T, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale: 109 mq - totale escluse aree scoperte: 109 mq, rendita € 185,92

Corpo: Fg. 25 mapp. 102-104

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

[REDACTED] - propr. per 18/72

[REDACTED] propr. per 18/72

[REDACTED] - propr. per 9/72

[REDACTED] - propr. per 9/72

[REDACTED] - propr. per 4/72

[REDACTED] - propr. per 4/72

[REDACTED] - propr. per 6/72

[REDACTED] - propr. per 4/72

Comune di Frisanco

foglio 25, particella 102, qualità seminativo, classe U, superficie catastale 0.01.30, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,13

foglio 25, particella 104, qualità seminativo, classe U, superficie catastale 0.00.65, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,07

Corpo: Fg. 25 mapp. 1

Categoria: Terreno

Dati Catastali:

[REDACTED] - propr. per 36/72

[REDACTED] - propr. per 9/72

[REDACTED] - propr. per 9/72

[REDACTED] - propr. per 4/72

[REDACTED] - propr. per 4/72

[REDACTED] propr. per 6/72
[REDACTED] propr. per 4/72

Comune di Frisanco

foglio 25, particella 1, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.07.60,
reddito dominicale: € 1,18, reddito agrario: € 1,57

2. Possesso

A disposizione del proprietario.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

4. Creditori Iscritti

Corpo: Fg. 25 mapp. 1025 sub. 7 (ex sub. 1)

Creditori iscritti:

- Banca Popolare di Cividale SCPA
- Nordest Banca - Società per Azioni
- Unicredit Banca S.p.A
- Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA
- [REDACTED]

Corpo: Fg. 25 mapp. 102-104

Creditori iscritti:

- Banca Popolare di Cividale SCPA
- Unicredit Banca S.p.A
- Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA
- [REDACTED]

Corpo: Fg. 25 mapp. 1

Creditori iscritti:

- Banca Popolare di Cividale SCPA
- Unicredit Banca S.p.A
- Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA
- [REDACTED]

5. Comproprietari

Corpo: Fg. 25 mapp. 1025 sub. 7 (ex sub. 1)

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Fg. 25 mapp. 102-104

Comproprietari:

- [REDACTED] propr. per 18/72
- [REDACTED] propr. per 9/72
- [REDACTED] propr. per 9/72
- [REDACTED] propr. per 4/72
- [REDACTED] propr. per 4/72
- [REDACTED] propr. per 6/72

[REDACTED] prop. per 4/72

Corpo: Fg. 25 mapp. 1

Comproprietari:

[REDACTED] propr. per 9/72
[REDACTED] propr. per 9/72
[REDACTED] propr. per 4/72
[REDACTED] propr. per 4/72
[REDACTED] propr. per 6/72
[REDACTED] propr. per 4/72

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

8. Prezzo

Bene: Via Ropata – fraz. Poffabro - Frisanco (Pordenone) - 33080

Lotto 6

Corpo: Fg. 25 mapp. 1025 sub. 7 (ex sub. 1) - quota di 1/1 di piena propr.

Corpo: Fg. 25 mapp. 102-104 - quota di 1/4 di piena propr.

Corpo: Fg. 25 mapp. 1 - quota di 1/2 di piena propr.

Prezzo base d'asta: € 27.500,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossetti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 12.04.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 29.04.2016.

* * *

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono gli immobili di proprietà del Signor [REDACTED] ubicati nel Comune di FRISANCO, e precisamente:

LOTTO 6

- **quota di 1/1 di piena proprietà** di un appartamento al piano terra del fabbricato ubicato nella frazione Poffabro in Via Ropata (**Fg. 25 mapp. 1025 sub. 7 - ex sub. 1**)
nonché
- **quota di 1/4 di piena proprietà** su terreni a prato (**Fg. 25 mapp. 102-104**)
- **quota di 1/2 di piena proprietà** su un'area destinata a zona di manovra e parcheggio e boschetto (**Fg. 25 mapp. 1**)

ATTIVITA' ESEGUITA

In esecuzione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della documentazione depositata;
- visure catastali ed ipotecarie di aggiornamento tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa e planimetria catastale;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- acquisizione presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [REDACTED];
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Frisanco di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato dei provvedimenti sanzionatori, e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluogo dei beni per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale, della conformità urbanistico-edilizia nonché per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica;

- servizio fotografico;
- accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione e presentazione di una denuncia di variazione catastale Docfa per ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni per l'abitazione mapp. 1025;
- redazione e presentazione di una domanda di rettifica intestazione per il terreno mapp. 1
- redazione e deposito di un Attestato di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal Perito Estimatore.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere verificati e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Lo scrivente non ha inoltre verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base all'estratto rilasciato il 27.06.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso, che si allega, il Signor [REDACTED] ha contratto matrimonio il giorno 29.09.1990 e gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

LOTTO 6

Beni in **Frisanico (PN)**
fraz. Poffabro
Via Ropata

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 25 mapp. 1025 sub. 7 (ex sub. 1).

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Poffabro, Via Ropata

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

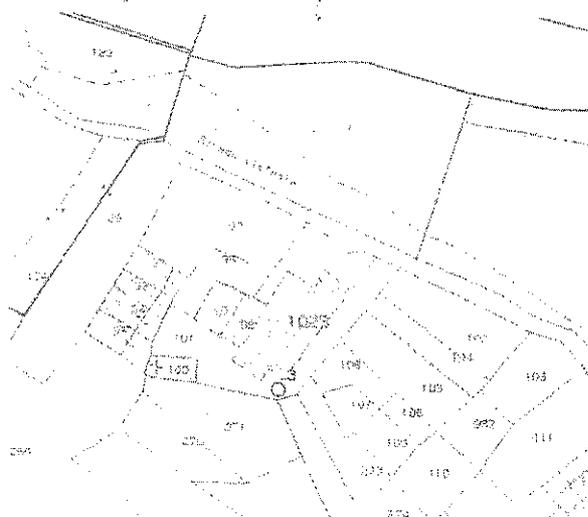
Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] propr. per 1/1

Dati catastali

Comune di Frisanco



foglio 25, particella 1025, subalterno 7, indirizzo Via Ropata, piano T, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale: 109 mq - totale escluse aree scoperte: 109 mq, rendita € 185,92

Derivante da:

- denuncia di variazione Docfa prot.n. PN0070726 del 8.08.2016 per ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni

Note

L'area di base e pertinenza sui cui sorge il fabbricato di cui l'unità fa parte è identificata al catasto terreni con il:

Fg. 25 mapp. 1025 - ente urbano di Ha 0.02.03

Confini

Il mapp. 1025 confina;

- a nord-est con strada (Via Ropata)
- a sud-est e sud-ovest con mapp. 101 (corfe comune)
- a nord-ovest con mapp. 98-90

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Realizzazione di un bagno in sostituzione delle scale interne, apertura di una finestra nello stesso bagno, chiusura del portico per ricavo di un soggiorno-pranzo.

Regolarizzata mediante: denuncia di variazione Docfa prot.n. PN0070726 del 8.08.2016 per ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 25 mapp. 102-104.

TerrenoQuota e tipologia del diritto

18/72 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- [redacted] quota: 18/72 piena proprietà
- [redacted] quota: 9/72 piena proprietà
- [redacted] - quota: 9/72 piena proprietà
- [redacted] - quota: 4/72 piena proprietà
- [redacted] - quota: 4/72 piena proprietà
- [redacted] - quota: 4/72 piena proprietà
- [redacted] - quota: 6/72 piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:Intestazione:

- [redacted] - propr. per 18/72
- [redacted] - propr. per 18/72
- [redacted] - propr. per 9/72
- [redacted] - propr. per 9/72
- [redacted] - propr. per 4/72

[redacted] propr. per 4/72
[redacted] propr. per 6/72
[redacted] propr. per 4/72

Dati catastali

Comune di Frisanco

foglio 25, particella 102, qualità seminativo, classe U, superficie catastale 0.01.30, reddito dominicale: € 0,23, reddito agrario: € 0,13

foglio 25, particella 104, qualità seminativo, classe U, superficie catastale 0.00.65, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,07

Confini

I mapp. 102-104 formano corpo unico confinante:
- a nord-est con strada (Via Ropata)
- a nord-ovest con mapp. 101
- ad sud-est con mapp. 103-982
- a sud-ovest con mapp. 105

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 25 mapp. 1.

Terreno

Quota e tipologia del diritto

36/72 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] quota: 9/72 piena proprietà
[redacted] quota: 9/72 piena proprietà
[redacted] quota: 4/72 piena proprietà
[redacted] quota: 4/72 piena proprietà
[redacted] quota: 4/72 piena proprietà
[redacted] quota: 6/72 piena proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Infestazione:

[redacted] - propr. per 36/72
[redacted] - propr. per 9/72
[redacted] - propr. per 9/72
[redacted] - propr. per 4/72
[redacted] - propr. per 4/72
[redacted] - propr. per 6/72
[redacted] - propr. per 4/72

Dati catastaliComune di Frisanco

foglio 25, particella 1, qualità prato, classe 3, superficie catastale 0.07.60,
reddito dominicale: € 1,18, reddito agrario: € 1,57

Confini

Il mapp. 1 confina:

- a nord con torrente Muiè
- ad est con mapp. 2-1002
- a sud con strada (Via Ropata)

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: montana

Area urbanistica: agricola-paesaggistica

Caratteristiche zone limitrofe: montane.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fg. 25 mapp. 1025 sub. 7 (ex sub. 1)

Identificativo corpo: Fg. 25 mapp. 102-104-1

Nella disponibilità del proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 22.06.2016)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Identificativo corpo: Fg. 25 mapp. 1025 sub. 7 (ex sub. 1)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca - Società per Azioni contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritta a Pordenone in data 30/11/2007 al nn. 22110/5401

Importo ipoteca: € 1.125.000,00; Importo capitale: € 750.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Unicredit Banca S.p.A contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo

Iscritta a Pordenone in data 23/12/2009 al nn. 19177/3860

Importo ipoteca: € 61.653,94; Importo capitale: € 59.434,42

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Nordest Banca - Società per Azioni contro [REDACTED] derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritta a Pordenone in data 15/01/2010 ai nn. 722/104
Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00
- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA contro [REDACTED] derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritta a Pordenone in data 05/02/2010 ai nn. 1960/353
Importo ipoteca: € 35.683,76; Importo capitale: € 17.841,88
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 29/01/2014 ai nn. 1543/123
Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 137.493,88
- **Pignoramento immobili** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12305/8684

Identificativo corpo: Fg. 25 mapp. 102-104

Identificativo corpo: Fg. 25 mapp. 1

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Unicredit Banca S.p.A contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 23/12/2009 ai nn. 19177/3860
Importo ipoteca: € 61.653,94; Importo capitale: € 59.434,42
- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA contro [REDACTED] derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Iscritta a Pordenone in data 05/02/2010 ai nn. 1960/353
Importo ipoteca: € 35.683,76; Importo capitale: € 17.841,88
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 29/01/2014 ai nn. 1543/123
Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 137.493,88
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo
Iscritta a Pordenone in data 19/03/2015 ai nn. 3216/477
Importo ipoteca: € 306.656,00; Importo capitale: € 306.656,00
- **Pignoramento immobili** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12305/8684

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà:

All'appartamento compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del C.C.

I rapporti fra la gestione amministrativa dello stabile ed i condomini e fra gli stessi condomini sono disciplinati dall'art. 1117 e seqq. del C.C.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Attestazione Prestazione Energetica: Presente****Indice di prestazione energetica: classe G.**

Note: Il certificato, redatto il 9.08.2016 con validità sino al 9.08.2026, è stato depositato il 10.08.2016 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 24120-PN-APE-DEF.

Avvertenze ulteriori:

All'unità distinta con il Fg. 25 mapp. 1025 sub. 7 (ex sub. 1) competono:

- i beni comuni non censibili contraddistinti con i sub. 5 (scale - ora sub. 8) e sub. 6 (corte comune - ora sub. 9) nell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia di accatastamento n. 842/B/95 dell'U.T.E. di Pordenone
- l'accessorio distinto alla partita 2 del catasto terreni al Fg. 25 mapp. 101 corte di Ha 0.01.80, comune ai mappali 91-92-93-94-95-96-97-98-99 e 100.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED] dal 22/09/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito di not. Giorgio Pertegato in data 22/09/2006 rep.n. 266338 - trascritto a Pordenone in data 17/10/2006 ai nn. 18673/10921.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: Fg. 25 mapp. 1025 sub. 7 (ex sub. 1)

- **Ante 1.09.1967**
- **Concessione n. 86 del 14.12.1981**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: ripristino strutturale ed adeguamento antisismico
- **Concessione n. 87 del 14.12.1981**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: ripristino strutturale ed adeguamento antisismico
- **Concessione edilizia n. 28 del 7.06.1991**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: lavori di ristrutturazione interna

- **Concessione edilizia n. 11/95 del 28.03.1995**
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: lavori di ristrutturazione interna, variante in corso d'opera
- **Permesso di abitabilità del 22.03.1996**
Intestazione: [REDACTED]
- **D.I.A. prot.n. 1387 del 2.05.2011 (n. 2011/015)**
(autorizzazione paesaggistica-ambientale prot.n. 640 del 28.02.2012)
Intestazione: [REDACTED]
Per lavori: chiusura esistente portico per ricavo soggiorno-pranzo.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Realizzazione di un bagno in sostituzione delle scale interne (edilizia libera).
- Apertura di una finestra nello stesso bagno e mancata realizzazione di una porta nel soggiorno-pranzo.
Tali difformità sono sanabili con una sanatoria edilizia previo accertamento della compatibilità paesaggistica.
Costo indicativo onnicomprensivo: circa € 2.000,00.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato ai sensi dell'art. 41 della legge n. 47/85, n. 07 del 30.05.2016 del Comune di Frisanco, da cui risulta che sull'immobile non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
mapp. 1025 Zona omogenea:	B.0 - Zone di antico impianto con leggero grado di trasformazione
mapp. 102-104-1 Zona omogenea:	E.4 - Zone degli ambiti di interesse agricolo paesaggistico
Note	Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica n. 06 del 6.05.2016 del Comune di Frisanco, che si allega.

I beni ricadono in zona di tutela paesaggistica in quanto posti a meno di 150 m dal torrente Muiè.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

COMUNE DI FRISANCO

FG. 25 MAPP. 1025 SUB. 7 (ex sub. 1)

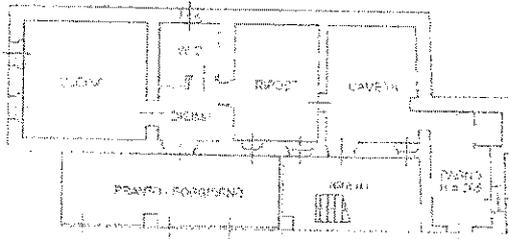
Si tratta di un appartamento al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato nella frazione Poffabro in Via Ropata, utilizzato come abitazione saltuaria.



L'edificio, di quattro piani, è stato interessato negli anni '80 e '90 da lavori di ripristino strutturale ed adeguamento antisismico nonché di ristrutturazione interna; nell'unità d'interesse, inoltre, nel maggio 2011 è stata autorizzata la chiusura del portico esistente per ricavare un soggiorno-pranzo.

Il fabbricato, raggiungibile dalla via pubblica tramite una rampa d'accesso pavimentata in cemento, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- muratura portante in sasso;
- solai in latero-cemento;
- tetto in legno con manto di copertura in coppi;
- grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.



L'appartamento, non del tutto funzionale nella distribuzione interna, misura mq. 109 ca. ed è composto da atrio, cucina, w.c. con doccia, ripostiglio (camera), camera, bagno con doccia nonché porzione di soggiorno-pranzo (parte è stato realizzato sulla corte comune mapp. 101).

Le finiture, di tipo normale, sono costituite da:

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- intonaci al civile (con scrostamenti e tracce di umidità in diversi punti);
- pareti dei servizi igienici piastrellate in ceramica;
- solaio in legno a vista nel soggiorno-pranzo e nel w.c.;
- porte interne in tamburato di noce;
- finestre, porte-finestre e vetrate in abete, con vetrocamera;
- balconi in abete;
- porta d'ingresso del soggiorno e doppio serramento del bagno in legno.

L'alloggio è provvisto dei seguenti impianti:

- impianto elettrico del tipo civile, con frutti Vimar;
- riscaldamento garantito da caldaia Vaillant funzionante a GPL (bombole sul mapp. 1), con termosifoni in acciaio;
- impianto aria condizionata con n. 2 split;
- approvvigionamento idrico con collegamento all'acquedotto;
- fognatura del tipo a perdere con sado.

Nelle pratiche edilizie esaminate non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti; non è quindi possibile garantire la loro conformità alle norme vigenti.

* * *

L'area scoperta del mapp. 1025 è destinata a prato mentre lo scoperto antistante il fabbricato, porzione della corte comune mapp. 101, è inghiaiaata o occupata da un marciapiede in cemento.

FG. 25 MAPP. 102-104

Si tratta di un terreno in pendenza di mq.cat. 195, destinato a prato, posto ad est del mapp. 1025.

FG. 25 MAPP. 1

Si tratta di un terreno di mq.cat. 760 posto a nord del mapp. 1025, in parte piano destinato a zona di manovra e parcheggio delle autovetture, ed in parte in forte

pendenza verso il torrente Muiè destinato a boschetto.

L'abitazione è posta a nord ai margini della frazione ed il suo stato generale di conservazione e manutenzione è normale, anche se necessita di lavori di isolamento dall'umidità.

Si evidenzia inoltre che il muro di sostegno del terreno e del fabbricato condominiale presenta, sul lato sud-ovest, dei cedimenti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà
Fig. 25 mapp. 1025 sub. 7 (ex sub. 1)

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento p.T	sup reale lorda	109,00	1,00	109,00	€ 350,00
109,00					

Quota e tipologia del diritto

18/72 di ██████████ Piena proprietà
Fig. 25 mapp. 102-104

Superficie complessiva mq **195,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 102	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00	€ 2,00
mapp. 104	sup reale lorda	65,00	1,00	65,00	€ 2,00
195,00					

Quota e tipologia del diritto

36/72 di ██████████ Piena proprietà
Fig. 25 mapp. 1

Superficie complessiva mq **760,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 1	sup reale lorda	760,00	1,00	760,00	€ 3,00
760,00					

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione dei beni e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ed in particolare:

- ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica dell'abitazione;
- conformità urbanistico-edilizia;
- posizione, forma, giacitura, accessibilità, destinazione dei terreni.

Quale fonte indiretta si indicano di seguito i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate:

Anno 2015 – Semestre 2

Codice Zona R1 – destinazione Residenziale

Zona agricola montana con frazioni minori

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni di tipo economico	normale	400,00	500,00

Per i terreni si è considerato che sono pertinenti al fabbricato.

Infine si è tenuto conto che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, unitamente alle pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti
- l'alloggio è nella disponibilità del proprietario e quindi è da considerarsi libero al momento della vendita.

Al prezzo medio nel libero mercato stimato viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario **del 25%** nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:

Fg. 25 mapp. 1025 sub. 7 (ex sub. 1).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento p.1	109,00	€ 350,00	€ 38.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 38.150,00
Valore Corpo	€ 38.150,00
Valore complessivo intero	€ 38.150,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 38.150,00

Fg. 25 mapp. 102-104

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mapp. 102	130,00	€ 2,00	€ 260,00
mapp. 104	65,00	€ 2,00	€ 130,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 390,00
Valore Corpo	€ 390,00
Valore complessivo intero	€ 390,00
Valore complessivo diritto e quota (18/72)	€ 97,50

Fg. 25 mapp. 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
mapp. 1	760,00	€ 3,00	€ 2.280,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.280,00
Valore Corpo	€ 2.280,00
Valore complessivo intero	€ 2.280,00
Valore complessivo diritto e quota (36/72)	€ 1.140,00

* * *

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/1)
Comune di Frisanco Fg. 25 mapp. 1025 sub. 7 (ex sub. 1)	appartamento in loc. Poffabro al al p.T del fabbricato ubicato in Via Ropata	109,00	€ 38.150,00	€ 38.150,00

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (18/72)
Comune di Frisanco Fg. 25 mapp. 102-104	terreno in pendenza destinato a prato	165,00	€ 390,00	€ 97,50

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (36/72)
Comune di Frisanco Fg. 25 mapp. 1	terreno , in parte piano destinato a zona di manovra e parcheggio ed in parte in forte pendenza verso il torrente Muiè e destinato a boschetto	760,00	€ 2.280,00	€ 1.140,00
				€ 39.387,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%**, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tribufari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive:

€ 9.846,875

Spese di regolarizzazione:

€ 2.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del LOTTO 6:

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

€ 27.500,00

Allegati

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa scala 1:1000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500 e planimetria variazione scala 1:200
- 1.3 ricevuta di avvenuta presentazione di denuncia di variazione prof.n. PN0070726 del 8.08.2016
- 1.4 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome [REDACTED] dal 14.10.2015 con aggiornamento al 22.06.2016

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di CV del 22/09/2006 rep.n. 266338 not. Giorgio Pertegato
- 3.2 nota di trascrizione del 17/10/2006 nn. 18673/10921

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 27.06.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 5.1 APE redatto il 9.08.2016 e depositato il 10.08.2016

DOCUMENTI COMUNE DI FRISANCO

- 6.1 concessione n. 86 del 14.12.1981
- 6.2 concessione n. 87 del 14.12.1981
- 6.3 concessione edilizia n. 11/95 del 28.03.1995
- 6.4 pianta di progetto scala 1:100
- 6.5 permesso di abitabilità del 22.03.1996
- 6.6 D.I.A. prof.n. 1387 del 2.05.2011 (n. 2011/015) con autorizzazione ambientale
- 6.7 pianta di progetto scala 1:100

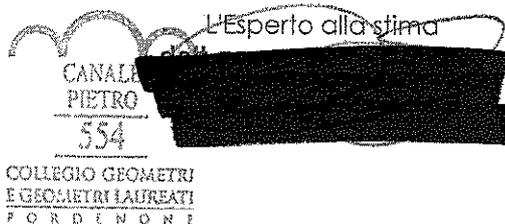
CERTIFICATI COMUNALI

- 7.1 certificato di destinazione urbanistica n. 06 del 6.05.2016
- 7.2 certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori n. 07 del 30.05.2016

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 8.1 fotografia aerea (google maps)
- 8.2 n. 32 fotografie

Pordenone, 18 agosto 2016



Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOFFA

N=29300

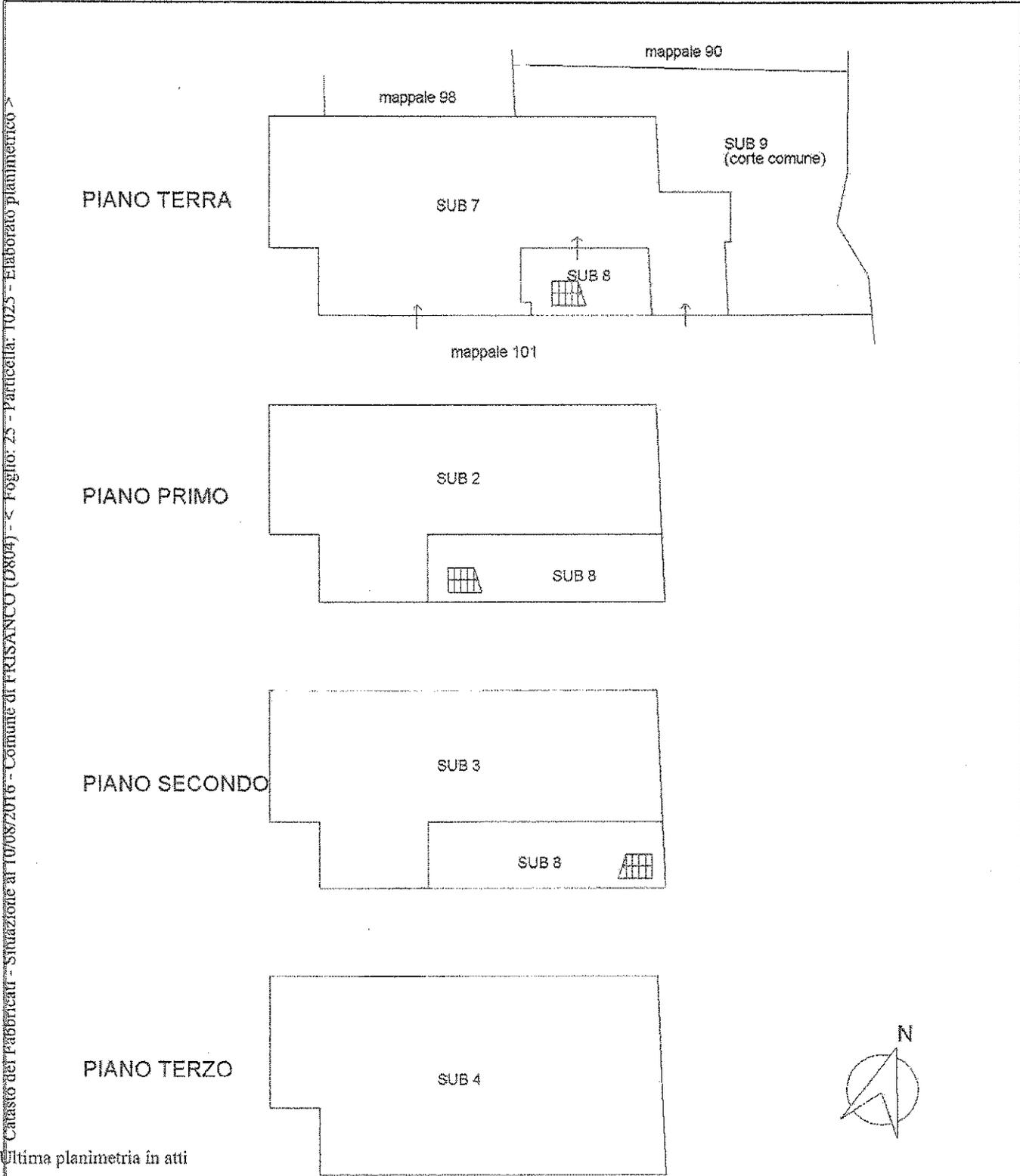


ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
Canale Pietro
 Iscritto all'albo:
Geometri
 Prov. Pordenone n. 554

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di **Frisanico** Protocollo n. PN0070726 del 09/08/2016
 Sezione: Foglio: **25** Particella: **1025** Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 10/08/2016 - Comune di FRISANICO (D804) - < Foglio: 25 - Particella: 1025 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0070726 del 09/08/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Frisanco

Via Ropata

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 25

Particella: 1025

Subalterno: 7

Compilata da:

Canale Pietro

Iscritto all'albo:

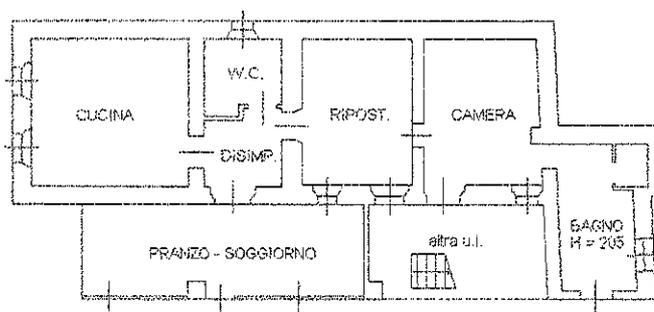
Geometri

Prov. Pordenone

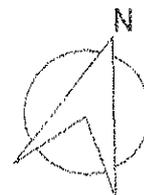
N. 554

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H = 230 / 240



CATASTO FABBRICATI - SCHEDA N. 1 - VIA ROPATA SNC piano: T;

Firma planimetria in atti



**Direzione Provinciale
di Pordenone**
Ufficio Provinciale - Territorio

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 09/08/2016

Ora: 8:18:52

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: PN0070726

Codice di Riscatto: 000ALAX88

Operatore: SPNNNA

Comune di FRISANCO (Codice: FS5AZ)

Data n.: 1 di 1

Tipo Mappale n.: -

Unità a destinazione ordinaria n.: 1

Unità in variazione n.: -

Unità a dest. speciale e particolare n.: -

Unità in costituzione n.: 3

Beni Comuni non Censibili n: 2

Unità in soppressione n.: 3

Motivo della variazione: AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez. UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita	Rur
1	S		25	1025	1								
2	S		25	1025	5								
3	S		25	1025	6								
4	C		25	1025	7	VIA ROPATA n. SNC, p. T		U	A04	02	4.5	109	
5	C		25	1025	8	VIA ROPATA n. SNC, p. T-1, 2							185,92
6	C		25	1025	9	VIA ROPATA n. SNC, p. T							

Riservato all'Ufficio

Prospetto di liquidazione n: 20468/2016

Importo della liquidazione: Euro 224,59

Data: 09/08/2016

Protocollo accettazione n.: PN0070726/2016

L'incaricato



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 18/08/2016

Data: 18/08/2016 - Ora: 15.25.18
Visura n.: T96689 Pag: 1

Segue

114

Dati della richiesta

Terrani e Fabbricati siti nel comune di FRISANCO (Codice: D804) Provincia di PORDENONE

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FRISANCO(Codice D804) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	25	1025	7	Cons.	Zona	A/4	2	4,5 vani	Catastale Totale: 109 m ² Totale escluse aree scoperte** : 109 m ²	Euro 185,92	Dati derivanti da VIA ROPATA SNC piano: T; VARIAZIONE del 08/08/2016 protocollo n. FN0070726 in atti dal 09/08/2016 AMPLIAMENTO- DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14370.1/2016)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/2 in regime di separazione dei beni



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 18/08/2016

Data: 18/08/2016 - Ora: 15.25.18 Segue
Visura n.: T96689 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di FRISSANCO(Codice D804) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Debiti	Reddito	Agente	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	25	1			PRATO 3	07 60		Dominicale Euro 1,18 L. 2.280	Euro 1,57 L. 3.040		Impianto meccanografico del 18/12/1984

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	RETTIFICAZIONE	TESTAZIONE		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/8
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/8
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/36
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/36
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/36
6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/36
7	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/4

RETTIFICAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/09/2006 protocollo n. PND071711. Visura in atti del 11/08/2016 Repertorio n. 266338 Rogante: PIERFRANCESCO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: IST. URP 71688/2016X MOD UNICO 10921/2006 (n. 5445 1/2016)



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 18/08/2016

Data: 18/08/2016 - Ora: 15.25.18
Visura n.: T96689 Pag: 3

Segue

3. Immobili siti nel Comune di FRISANCO (Codice D904) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destuz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	25	102	-	-	SEMINAT IVO	81,30	Dominicale Euro 0,23 L. 455	Agrario Euro 0,13 L. 266	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1998 in atti dal 14/11/1998 (n. 767/1/1998)	Annotazione
2	25	104	-	-	SEMINAT IVO	80,65	Euro 0,12 L. 228	Euro 0,07 L. 130	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1998 in atti dal 14/11/1998 (n. 767/1/1998)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare

Immobile 2: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare

Totale: Superficie 01,95 Redditi: Dominicale Euro 0,35 Agrario Euro 0,20

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	R	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
		Cognome	Nome	Codice	Particella	Descrizione	Data
1		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/8	
2		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/36	
3		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/36	
4		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 3/36	
5		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/36	
6		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/8	
7		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/8	
8		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/8	

REPLICCA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/09/2006 protocollo n. PN0233994 Volturna in atti dal 07/09/2007 Repertorio n.: 266338 Rogante: GIORGIO PERTEGATO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: RETT. MOD. UNICO 10921.3/06 COMP. (n. 6370.1/2007)

Totale Generale: vani 4,5 Rendita: Euro 185,92



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 18/08/2016

Data: 18/08/2016 - Ora: 15.25.19
Visura n.: T96689 Pag: 4

Fine

Totale Generale: Superficie 09,55 Redditi: Dominicale Euro 1,53 Agrario Euro 1,77
Unità immobiliari n. 4 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribunale

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Cividale Spa**

contro 

N° Gen. Rep. **259/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 7

QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA'

In Comune di Prata di Pordenone (PN)
Via San Giovanni n. 69

Fg. 10 mapp. 704 sub. 1-2-3-5-6
Fg. 10 mapp. 1123

Esperto alla stima: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:**

Via San Giovanni n. 69 - Prata di Sotto - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto 7**Corpo:** Fg. 10 mapp. 704 sub. 1-2-3-5-6**Categoria:** Abitazioni di tipo civile [A2], autorimessa [C6], locali di deposito [C2] e tettoie [C7]**Dati Catastali:**

[REDACTED] nudo propr. per 2/4
 [REDACTED] usufr. per 2/4
 [REDACTED] nuda propr. per 1/4
 [REDACTED] nuda propr. per 1/4
 [REDACTED] usufr. per 2/4

Comune di Prata di Pordenone

foglio 10, particella 704, subalterno 1 – z.c. A, indirizzo Via San Giovanni n. 69, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie totale: 224 mq - totale escluse aree scoperte: 224 mq, rendita € 1.103,93

foglio 10, particella 704, subalterno 2 – z.c. A, indirizzo Via San Giovanni n. 69, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie totale: 189 mq - totale escluse aree scoperte: 179 mq, rendita € 987,72

foglio 10, particella 704, subalterno 3 – z.c. A, indirizzo Via San Giovanni n. 69, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, superficie totale: 38 mq, rendita € 74,58

foglio 10, particella 704, subalterno 5 – z.c. A, indirizzo Via San Giovanni n. 69, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 180 mq, superficie totale: 200 mq, rendita € 232,41

foglio 10, particella 704, subalterno 6 – z.c. A, indirizzo Via San Giovanni n. 69, piano T, categoria C/7, classe 1, consistenza 145 mq, superficie totale: 145 mq, rendita € 62,18

Corpo: Fg. 10 mapp. 1123**Categoria:** Terreno**Dati Catastali:**

[REDACTED] nudo propr. per 2/4
 [REDACTED] usufr. per 2/4
 [REDACTED] nuda propr. per 1/4

[redacted] nuda propr. per 1/4
[redacted] - usufr. per 2/4

Comune di Prata di Pordenone

folio 10, particella 1123, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 3.44.80, reddito dominicale: € 445,19, reddito agrario: € 249,30

2. Possesso

Identificativo corpo: Fg. 10 mapp. 704 sub. 1-2-3-5-6.

Possesso:

Il sub. 1 e sub. 5 sono utilizzati dai Signori [redacted]

Il sub. 2 e sub. 3 sono utilizzati dal Signor [redacted]

Il sub. 6 e la corte comune sub. 7 sono utilizzati dai Signori [redacted]

Identificativo corpo: Fg. 10 mapp. 1123

Possesso:

Il terreno è lavorato dalla Signora [redacted]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

4. Creditori Iscritti

Corpo: Fg. 10 mapp. 704 sub. 1-2-3-5-6

Corpo: Fg. 10 mapp. 1123

- Banca Popolare di Cividale SCPA
- Unicredit Banca S.p.A
- Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA
- [redacted]

5. Comproprietari

Corpo: Fg. 10 mapp. 704 sub. 1-2-3-5-6

Corpo: Fg. 10 mapp. 1123

- [redacted] usufr. per 2/4
- [redacted] propr. per 1/4
- [redacted] nuda propr. per 1/4
- [redacted] usufr. per 2/4

6. Misure Penali

NO

7. Continuità delle trascrizioni

Vedasi documentazione ipo-catastale depositata:

8. Prezzo

Bene:

Via San Giovanni n. 69 - Prata di Sotto - Prata Di Pordenone (Pordenone) - 33080

Lotto 7

QUOTA DI 1/2 DI NUDA PROPRIETA'

Corpo: Fg. 10 mapp. 704 sub. 1-2-3-5-6

Corpo: Fg. 10 mapp. 1123

Prezzo base d'asta: € 116.000,00

PREMESSA

Il sottoscritto **dott. geom. Pietro Canale**, libero professionista con studio in Pordenone, Viale Cossenti n. 20, iscritto con il n. 554 al Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Pordenone, in data 12.04.2016 è stato nominato dal G.E. **dott. Francesco Petrucco Toffolo**, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione incarico del 29.04.2016.

Vista la molteplicità degli immobili staggiti, che si prestano alla formazione di più lotti di vendita, lo scrivente ha ritenuto di redigere distinti elaborati peritali.

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono gli immobili di comproprietà del Signor [REDACTED] ubicati nel Comune di PRATA DI PORDENONE in Via San Giovanni n. 69, e precisamente:

LOTTO 7

- quota di 1/2 di nuda proprietà di un complesso immobiliare ubicato nella frazione Prata di Sotto in Via San Giovanni n. 69, costituito da un fabbricato di civile abitazione composto da n. 2 unità abitative nonché da locali di deposito e tettoie in corpi staccati (Fg. 10 mapp. 704 sub. 1-2-3-5-6) e da un contiguo appezzamento di terreno agricolo (Fg. 10 mapp. 1123).

ATTIVITA' ESEGUITA

In evasione all'incarico il sottoscritto ha svolto la seguente attività:

- esame della documentazione depositata;
- visure catastali ed ipotecarie di aggiornamento tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- acquisizione mappa e planimetrie catastali;
- acquisizione del titolo di provenienza;
- acquisizione presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso dell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del [REDACTED];
- redazione e presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Prata di Pordenone di una domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di una domanda per il rilascio del certificato dei provvedimenti sanzionatori, e di una richiesta per l'accesso agli atti;
- sopralluoghi dei beni per la verifica delle loro caratteristiche, consistenza e stato di conservazione ai fini della stima, della conformità catastale e della conformità urbanistico-edilizia, nonché per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica;
- servizio fotografico;

- accessi all'Ufficio Tecnico Comunale per il ritiro dei certificati richiesti, l'esame delle pratiche edilizie, l'acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti l'edificazione, con relativi elaborati grafici, e per la verifica della conformità urbanistico-edilizia;
- redazione e deposito di n. 2 Attestati di Prestazione Energetica da parte di tecnico abilitato incaricato dal Perito.

Le superfici e consistenze sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti, che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse.

Lo scrivente non ha inoltre verificato l'esistenza di servitù e/o diritti di terzi oltre a quanto eventualmente risultante nei pubblici registri, né ha indagato circa la presenza di passività ambientali, ha cioè presunto che nel sottosuolo non vi siano situazioni non conformi in materia di tutela dell'ambiente, né reperti di interesse storico, artistico ed archeologico.

Assunte tutte le notizie ritenute utili ed esperite le opportune indagini di mercato, espone quanto segue.

STATO CIVILE

In base all'estratto rilasciato il 27.06.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso, che si allega, il Signor [REDACTED] ha contratto matrimonio il giorno 29.09.1990 e gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Vedasi documentazione ipo-catastale depositata.

USUFRUTTO

La quota di 1/2 staccata è gravata da usufrutto - non pignorato - a favore della [REDACTED]

LOTTO 7

Beni in **Prata di Pordenone (PN)**
fraz. Prata di Sotto - Via San Giovanni n. 69

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fg. 10 mapp. 704 sub. 1-2-3-5-6.

Abitazioni di tipo civile [A2], autorimessa [C6], locali di deposito [C2] e tettoie [C7] sito in frazione: Prata di Sotto, Via San Giovanni n. 69

Quota e tipologia del diritto

2/4 di [redacted] Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

[redacted] quota: 2/4 di usufrutto

[redacted] - quota: 2/4 di usufrutto

[redacted] - quota: 1/4 di nuda proprietà

[redacted] quota: 1/4 di nuda proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] nudo propr. per 2/4

[redacted] usufr. per 2/4

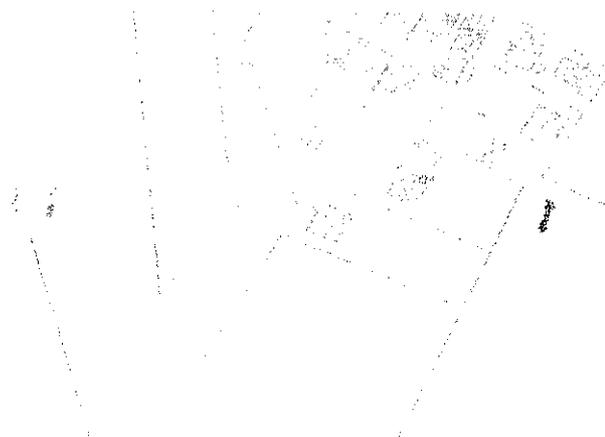
[redacted] nuda propr. per 1/4

[redacted] - nuda propr. per 1/4

[redacted] usufr. per 2/4

Dati catastali

Comune di Prata di Pordenone



foglio 10, particella 704, subalterno 1 – z.c. A, indirizzo Via San Giovanni n. 69, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, superficie totale: 224 mq - totale escluse aree scoperte: 224 mq, rendita € 1.103,93

foglio 10, particella 704, subalterno 2 – z.c. A, indirizzo Via San Giovanni n. 69, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie totale: 189 mq - totale escluse aree scoperte: 179 mq, rendita € 987,72

foglio 10, particella 704, subalterno 3 – z.c. A, indirizzo Via San Giovanni n. 69, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza 38 mq, superficie totale: 38 mq, rendita € 74,58

foglio 10, particella 704, subalterno 5 – z.c. A indirizzo Via San Giovanni n. 69, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 180 mq, superficie totale: 200 mq, rendita € 232,41

foglio 10, particella 704, subalterno 6 – z.c. A, indirizzo Via San Giovanni n. 69, piano T, categoria C/7, classe 1, consistenza 140 mq, superficie totale: 145 mq, rendita € 62,18

Note

L'area di base e pertinenza su cui sorgono i fabbricati è identificata al catasto terreni con il:

Fg. 10 mapp. 704 - ente urbano di Ha 0.35.97

Confini

Il mapp. 704 confina:

- a nord-est con mapp. 1172-1017-1015-943
- a sud-est con mapp. 212
- a sud-ovest con mapp. 1123
- a nord-ovest con mapp. 1172-1173

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Identificativo corpo: Fg. 10 mapp. 1123

Terreno sito in frazione: Prata di Sotto, Via San Giovanni n. 69

Quota e tipologia del diritto

2/4 di [redacted] - Nuda proprietà

Eventuali comproprietari:

- [redacted] - quota: 2/4 di usufrutto
- [redacted] - quota: 2/4 di usufrutto
- [redacted] - quota: 1/4 di nuda proprietà
- [redacted] - quota: 1/4 di nuda proprietà

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

[REDACTED] - nudo propr. per 2/4
[REDACTED] - usufr. per 2/4
[REDACTED] - nuda propr. per 1/4
[REDACTED] - nuda propr. per 1/4
[REDACTED] - usufr. per 2/4

Dati catastali

Comune di Prata di Pordenone



foglio 10, particella 1123, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 3.44,80, reddito dominicale: € 445,19, reddito agrario: € 249,30

Confini

- Il mapp. 1123 confina:
- a nord-est con mapp. 704
 - ad est con mapp. 212
 - a nord-ovest con mapp. 1173-396
 - a sud-ovest con mapp. 436
 - a sud con mapp. 210

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La qualità di coltura della particella agli atti del catasto terreni non corrisponde con quella effettivamente praticata.

Regolarizzabile mediante: MOD. 26 - variazione qualità colturale in seminativo o seminativo arborato.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: residenziale periferica

Area urbanistica: residenziale e agricola

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Fg. 10 mapp. 704 sub. 1-2-3-5-6.

Possesso:

Il sub. 1 e sub. 5 sono utilizzati dai Signori

Il sub. 2 e sub. 3 sono utilizzati dal Signor

Il sub. 6 e la corte comune sub. 7 sono utilizzati dai

Identificativo corpo: Fg. 10 mapp. 1123

Possesso:

Il terreno è lavorato dalla Signora

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità pregiudizievoli da cancellare (aggiornamento al 22.06.2016)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Identificativo corpo: Fg. 10 mapp. 704 sub. 1-2-3-5-6

Identificativo corpo: Fg. 10 mapp. 1123

a carico del Signor

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Unicredit Banca S.p.A contro
derivante da: decreto ingiuntivo
iscritta a Pordenone in data 23/12/2009 ai nn. 19177/3860
Importo ipoteca: € 61.653,94; Importo capitale: € 59.434,42
- **Ipoteca legale** attiva a favore di Equitalia Friuli Venezia Giulia SpA contro
derivante da: ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
iscritta a Pordenone in data 05/02/2010 ai nn. 1960/353
Importo ipoteca: € 35.683,76; Importo capitale: € 17.841,88
- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di
derivante da: decreto ingiuntivo
iscritta a Pordenone in data 29/01/2014 ai nn. 1543/123

Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 137.493,88

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] derivante da: decreto ingiuntivo **iscritta a Pordenone in data 19/03/2015 al nn. 3216/477**
Importo ipoteca: € 306.656,00; Importo capitale: € 306.656,00
- **Pignoramento immobili** a favore di Banca Popolare di Cividale SCPA contro [REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento immobili **trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 al nn. 12305/8684**

a carico dei Signori:

- [REDACTED] usuf. per 1/2
- [REDACTED] nuda propr. per 1/2
- [REDACTED] nuda propr. per 1/2
- [REDACTED] usuf. per 1/2

A tutto l'8.07.2016 non risultano iscrizioni ipotecarie né trascrizioni pregiudizievoli gravanti gli immobili pignorati.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Fg. 10 mapp. 704 sub. 1

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe F.

Note: Il certificato, redatto il 22.08.2016 con validità sino al 22.08.2026, è stato depositato il 22.08.2016 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 24833-PN-APE-DEF, prot. Insiel TS1-REGAPE-2016-0021961.

Identificativo corpo: Fg. 10 mapp. 704 sub. 2

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe D.

Note: Il certificato, redatto il 18.08.2016 con validità sino al 18.08.2026, è stato depositato il 18.08.2016 presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia - cod. certificato 24650-PN-APE-DEF prot. Insiel TS1-REGAPE-2016-0021876.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nudo propr. per 2/4 ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di not. Pierluigi Romagnoli in data 10/10/1975 rep.n. 23150 - trascritto a Pordenone in data 05/11/1975 al nn. 7117/6375.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo corpo: Fg. 10 mapp. 704 sub. 1-2-3-5-6

- Ante 1.09.1967
- Concessione n. 22 del 17.03.1988 (prat.n. 34/88, prot.n. 2219)
Intestazione [REDACTED]
Per lavori: ampliamento di una casa rurale di abitazione

Note:

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia relativa al fabbricato originario realizzato negli anni '60 ed al fabbricato rustico posto in prossimità degli ingressi e risalente al secolo scorso.

Non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione di abitabilità o agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Per quanto riguarda il fabbricato originario risalente agli anni '60, non essendo stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, si presume che lo stato di fatto riportato nel progetto di ampliamento del 1988 sia conforme a quanto a suo tempo autorizzato.

Per quanto riguarda l'ampliamento del 1988 della casa rurale di abitazione, rispetto al progetto approvato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- costituzione di n. 2 unità abitative;
- modifiche interne e della forometria;
- realizzazione di un terrazzino (veranda) al piano terra;
- realizzazione di un terrazzino al primo piano;
- realizzazione ripostiglio al piano scantinato (sotto il porticato)
- costruzione di n. 2 rampe scale esterne;
- realizzazione di un servizio igienico nella centrale termica al piano scantinato;
- realizzazione di tettoia antistante il deposito (sub. 5);
- realizzazione tettoie (sub. 6);
- possibile modifica della quota del piano di campagna.

Ai fini della sanatoria, è da considerare che gli immobili ricadono, fra l'altro, in zona interessata da vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004, dove è possibile ottenere un provvedimento in sanatoria, chiamato accertamento di compatibilità paesaggistica, per i lavori, realizzati in assenza dell'autorizzazione paesaggistica, **che non hanno determinato creazione di superfici utili o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.**

Quindi, a parere dello scrivente, è attualmente possibile chiedere la sanatoria

giurisprudenziale solo per le modifiche interne minori, per la modifica della forometria e per la creazione di n. 2 unità abitative e di una rampa scale esterna.

Per le altre opere realizzate in difformità, invece, a causa della destinazione urbanistica, del vincolo paesaggistico - ambientale e dello spessore della lama d'acqua, il provvedimento in sanatoria, sempre a parere dello scrivente, non è ottenibile in quanto i lavori hanno creato superfici utili e volumi, e al piano scantinato, un servizio igienico ed un ripostiglio (con relativa scala di accesso).

Quindi tali opere dovrebbero essere demolite, e lo stato dei luoghi eventualmente ripristinato.

Per la sanatoria e per i lavori da eseguire è necessaria la presentazione di una SCIA con i relativi elaborati richiesti e l'ottenimento dell'accertamento di compatibilità paesaggistica per le opere sanabili, e dell'autorizzazione paesaggistica per le demolizioni, ripristini e costruzioni.

Si fa presente inoltre che l'ampliamento del 1988 è privo del certificato di agibilità.

Il costo indicativo complessivo per tutto quanto necessario (sanatoria edilizia-urbanistica, ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica e dell'accertamento di compatibilità paesaggistica, oblazioni, marche, diritti, costo delle demolizioni, ripristini e costruzioni, costi professionali, imposte ecc...) è stimabile in circa € 30.000,00 /di cui € 12.000,00 per la quota di 1/2 di nuda proprietà di spettanza del [REDACTED]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia del sub. 1 e del sub. 3, e non si dichiara la conformità edilizia dei sub. 2, sub. 5 e sub. 6.

Ai fini della commerciabilità, si allega copia del certificato prot. 11293 del 7.06.2016 del Comune di Prata di Pordenone, da cui risulta che i beni non sono stati oggetto di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 47/85.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n. 35 approvata con delibera C.C. n. 11 del 28.01.2015, pubblicata sul BUR n. 20 del 20.05.2015
Zona omogenea:	mapp. 704: parte in Zona B2 Residenziale di completamento estensiva; parte in Zona E4 Agricola di interesse agricolo-paesaggistico mapp. 1123: Zona E4 Agricola di interesse agricolo-paesaggistico.

	<p>I mappali sono interessati dal vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs 42/2004.</p>
Altro:	<p>In base alla previsione dello studio geologico allegato al P.R.G.C., i mappali sono posti in area con spessore lama d'acqua fra 0 e 100 cm.</p> <p>Ai sensi del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza, i mappali ricadono in area classificata P2 - area a pericolosità idraulica media.</p>
Note	<p>Vedasi quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica prot.n. 9648 del 16.05.2016 del Comune di Prata di Pordenone, che si allega.</p>

DESCRIZIONE

COMUNE DI PRATA DI PORDENONE

FG. 10 MAPP. 704

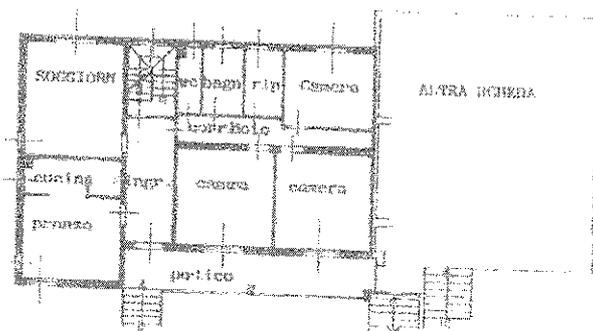
Si tratta di un complesso immobiliare ubicato nella frazione Prata di Sotto in Via San Giovanni n. 69, costituito da un fabbricato di civile abitazione composto da n. 2 unità abitative contigue, e relativi locali accessori (sub. 1-2-3), e da n. 2 corpi staccati destinati a locali di deposito (sub. 5) e tettoie (sub. 6).



Abitazione bifamiliare

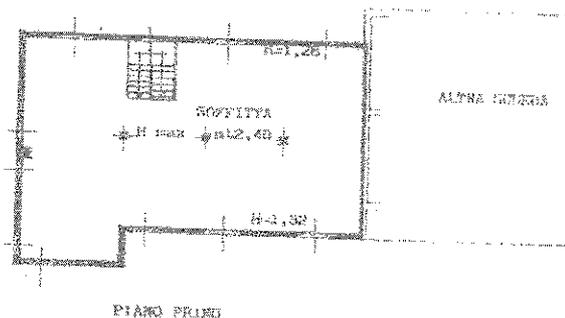
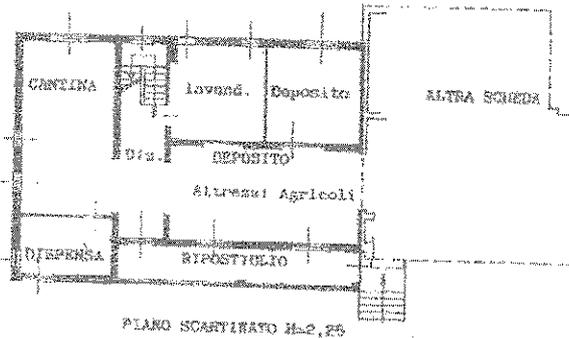
L'attuale fabbricato deriva dall'ampliamento, realizzato nel 1988, dell'originaria casa rurale di abitazione risalente agli anni '60.

Il sub. 1 identifica sostanzialmente la porzione originaria dell'edificio; trattasi in particolare di un'abitazione così composta:



➤ al piano rialzato: ingresso, pranzo, cucinino, soggiorno, corridoio, ripostiglio, n. 3 camere, servizio igienico, bagno e vano scale di collegamento al piano scantinato ed al primo piano, per complessivi mq. 149 ca., nonché portico di mq. 18 ca. sul prospetto principale;

- al piano scantinato: di-simpegno, cantina, di-spenza, lavanderia (con accesso anche dall'esterno), deposito, deposito attrezzi agricoli e ripostiglio, ricavato sotto il portico e raggiungibile solo dall'esterno da scala (priva di autorizzazione) utilizzata anche dall'unità sub. 2, per complessivi mq. 167 ca.:



- al primo piano: soffitta di mq. 149 ca.

L'abitazione ha murature in c.a. al piano scantinato, bimattoni al piano rialzato e blocchi di cemento al primo piano; i solai ed il tetto, a falde, sono in latero-cemento; il manto di copertura in coppi; grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

Le finiture sono costituite da:

al piano rialzato

- pavimenti in piastrelle di graniglia o in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nei bagni, in pvc in due camere ed in palchetto prefinito nella terza;
- intonaci al civile;
- pareti della cucina e dei servizi igienici piastrellate in ceramica;
- portoncino d'ingresso in legno;
- porte interne in legno tamburato smaltato, cieche o vetrate;
- finestre in legno, con vetro singolo, protette da avvolgibili in plastica, alcune con doppio serramento in alluminio;
- pavimento del terrazzo in piastrelle di graniglia;
- soglie e davanzali in marmo;
- gradini della scala esterna prefabbricati in graniglia;
- ringhiere in acciaio;

al piano scantinato

- pavimento in piastrelle di marmo nel deposito, in piastrelle di ceramica nella lavanderia ed in cemento negli altri locali;
- intonaci al civile;
- porte interne in legno tamburate, o in alluminio;

- finestre in legno, con vetro singolo.

La soffitta è al grezzo ed ha finestre in legno con vetro singolo.

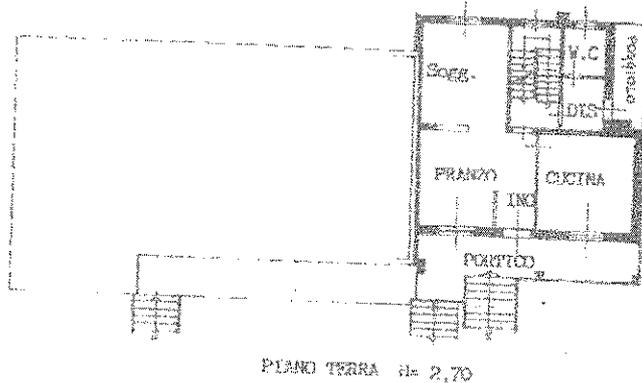
L'abitazione è provvista dei seguenti impianti autonomi:

- impianto elettrico sotto traccia, del tipo civile, con frutti Bticino serie normale;
- riscaldamento a GPL (con bombolone) garantito da caldaia murale Immergas Victrix e radiatori in acciaio;
- impianto aria condizionata con n. 2 split.

L'approvvigionamento idrico avviene con allacciamento all'acquedotto SistemAmbiente (con contatore autonomo) e la fognatura, comune con l'altra abitazione (sub. 2), è del tipo a perdere.

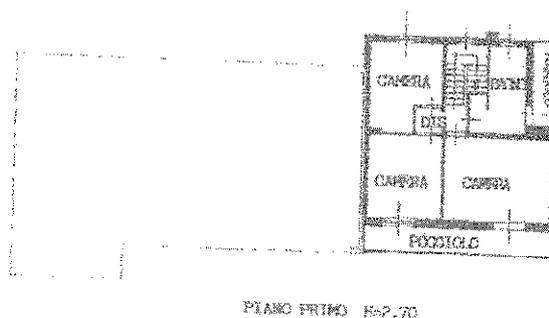
Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti, non è quindi possibile garantire la loro conformità alle norme vigenti.

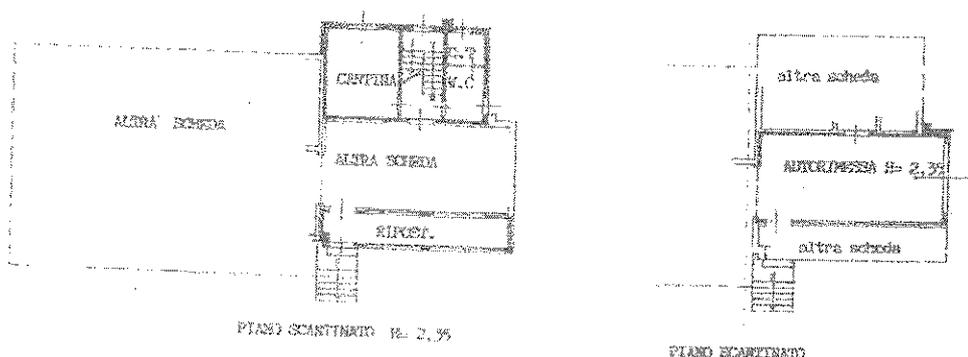
Il sub. 2 e sub. 3 identificano sostanzialmente l'ampliamento realizzato nel 1988; trattasi in particolare di un'abitazione così composta:



➤ al piano rialzato: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico e vano scale di collegamento al primo piano ed al piano scantinato, per complessivi mq. 81 ca., nonché portico di mq. 16 ca. sul prospetto principale e terrazzino (veranda) di mq. 6 ca. sul lato sud (non autorizzato);

➤ al primo piano: disimpegno, n. 3 camere e bagno, per mq. 81 ca., e n. 2 terrazzini di mq. 15 ca. complessivi (di cui mq. 9 ca. per quello sul prospetto principale, non autorizzato);





- al piano scantinato: disimpegno, cantina, servizio igienico (privo di autorizzazione) e centrale termica (con accessi anche dall'esterno), per complessivi mq. 38 ca., autorimessa (sub. 3) di mq. 42 ca. e ripostiglio di mq. 16 ca., ricavato sotto il portico senza autorizzazione e raggiungibile sia dall'autorimessa che da scala esterna (priva di autorizzazione) utilizzata anche dall'unità sub. 1.

L'ampliamento è stato realizzato con:

- fondazioni continue in c.a.;
- muri in elevazione perimetrali e portanti interni del piano scantinato in c.a.;
- muri in elevazione perimetrali e portanti interni dei piani fuori terra in tramezzoni di laterizio, con intercapedine in paretine di laterizio e interposto strato coibente;
- pareti divisorie interne in laterizio;
- scale in c.a.;
- solai del tipo bausta;
- tetto su solaio portante in latero-cemento, foratine di laterizio e tavelloni;
- manto di copertura in coppi;
- grondaie e pluviali in lamiera preverniciata.

Le finiture sono costituite da:

al piano rialzato e primo

- pavimenti in piastrelle di granito nella zona giorno al piano terra, in piastrelle di ceramica nei bagni ed in lamparquette di rovere nelle camere;
- intonaci al civile;
- pareti della cucina e dei bagni parzialmente piastrellate in ceramica;
- portoncino d'ingresso in legno;
- porte interne in noce tamburate, cieche o vetrate (di cui alcune all'inglese);
- finestre in legno, con vetrocamera, protette da avvolgibili in pvc;
- gradini delle scale in piastrelle di clinker;
- soglie e davanzali in granito;
- pavimento terrazzini e veranda in piastrelle di clinker;
- ringhiere in acciaio;

al piano scantinato

- pavimenti in piastrelle di ceramica;
- intonaci al civile;

- porte interne in legno tamburate, o in alluminio e vetro;
- finestre in legno o in alluminio;
- vetrata del ripostiglio in alluminio e vetro singolo;
- portone dell'autorimessa a tre ante in alluminio e vetro.

* * *

L'abitazione è provvista dei seguenti impianti autonomi:

- impianto elettrico sotto traccia, del tipo civile;
- riscaldamento a metano garantito da caldaia Unical mod. Alkon 28C e radiatori in acciaio;
- impianto aria condizionata con n. 3 split.

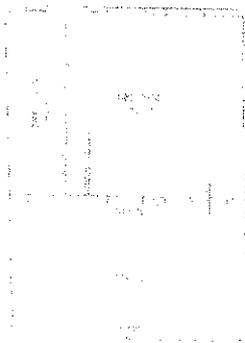
L'approvvigionamento idrico avviene con allacciamento all'acquedotto SistemAmbiente (con contatore autonomo) e la fognatura, comune con l'altra abitazione (sub. 1), è del tipo a perdere.

Non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità degli impianti, non è quindi possibile garantire la loro conformità alle norme vigenti.

* * *

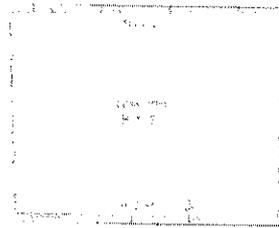
Deposito (sub. 5)

PIANO TERRA



Si tratta di un edificio di un due piani posto a nord della proprietà, in prossimità degli accessi, già destinato a stalle e fienile, composto al piano terra da locali di deposito di mq. 90 ca. ed antistante tettoia di mq. 65 ca. (non autorizzata), ed al primo piano (raggiungibile solo con scala a pioli esterna) da deposito di mq. 90 ca.

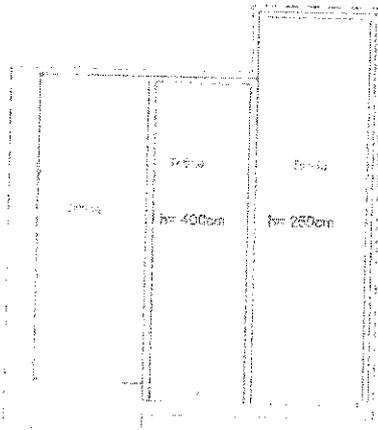
Il fabbricato, risalente all'inizio del XX secolo, è eretto in muratura, con solaio in legno, tetto in legno e copertura in tegole marseillesi; il pavimento è in cemento al piano terra ed in legno al primo piano; le porte, vetuste, sono in legno e le finestre in cemento e vetro.



PIANO PRIMO

La tettoia antistante è realizzata con pilastri in ferro, tetto in legno e copertura in lamiera grecata.

Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico.

Tettoie (sub. 6)

Si tratta di n. 3 tettoie contigue edificate a sud del fabbricato residenziale (in zona agricola), destinate a ricovero mezzi agricoli, della superficie complessiva di mq. 146 ca.

Due tettoie sono chiuse su tre lati con struttura in pannelli prebbricati o blocchi di cemento; la terza, aperta, ha pilastri in acciaio e copertura in lamiera grecata.

I manufatti, realizzati negli anni '90 senza autorizzazione edilizia, hanno pavimento in cemento e sono privi di impianti.

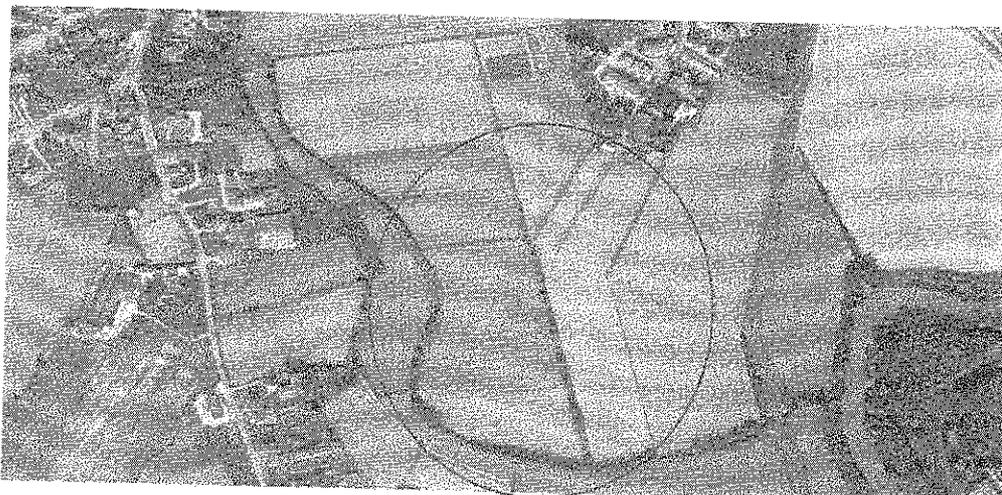
L'area scoperta del mapp. 704 è inghiaiaata o pavimentata in cemento ed abbellita da aiuole abbondantemente piantumate in prossimità del fabbricato residenziale; sul retro dell'edificio è destinata a pollaio mentre a sud è in terra battuta o è destinata ad orto.

L'accesso da Via San Giovanni avviene da cancello carraio a scorrere telecomandato e da cancelletto pedonale, entrambi in ferro lavorato zincato.

Il lotto è interamente recintato e la recinzione verso il mapp. 1123 è posta in arretramento rispetto al confine catastale.

FG. 10 MAPP. 1123

Si tratta di un ampio appezzamento di terreno agricolo posto a sud del lotto edificato, destinato a seminativo (soia), della superficie catastale di mq. 34.480, leggermente in pendenza sull'asse nord-est e di forma per lo più regolare.



Il fondo, di natura alluvionale e di medio impasto, confina a sud con fossato di chiavica e vi si accede dal mapp. 704.

Sul lotto, nella zona a nord, è presente una servitù di metanodotto sull'asse nord-est - sud-ovest.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di [REDACTED] Nuda proprietà

Fig. 10 mapp. 704 sub. 1

Superficie complessiva di circa mq 483,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
sub. 1 - abitazione p.T	sup reale lorda	149,00	1,00	149,00	€ 470,00
portico p.T	sup reale lorda	18,00	0,30	5,40	€ 470,00
sub. 1 - accessori p.S1	sup reale lorda	167,00	0,40	66,80	€ 470,00
sub. 1 - soffitta p.1	sup reale lorda	149,00	0,20	29,80	€ 470,00
251,00					

Fig. 10 mapp. 704 sub. 2

Superficie complessiva di circa mq 253,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
sub. 2 - abitazione p.T	sup reale lorda	81,00	1,00	81,00	€ 630,00
portico p.T	sup reale lorda	16,00	0,30	4,80	€ 630,00
terrazzino (veranda) p.T	sup reale lorda	6,00	0,00	0,00	€ 0,00
sub. 2 - abitazione p.1	sup reale lorda	81,00	1,00	81,00	€ 630,00
terrazzino p.1	sup reale lorda	9,00	0,00	0,00	€ 0,00
terrazzino p.1	sup reale lorda	6,00	0,30	1,80	€ 630,00
sub. 2 - accessori p.S1	sup reale lorda	38,00	0,50	19,00	€ 630,00
sub. 2 - ripostiglio p.S1	sup reale lorda	16,00	0,00	0,00	€ 0,00
187,60					

Fig. 10 mapp. 704 sub. 3
Superficie complessiva di circa mq 42,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
sub. 3 - autorimessa p. S1	sup reale lorda	42,00	0,50	21,00	€ 630,00
				21,00	

Fig. 10 mapp. 704 sub. 5
Superficie complessiva di circa mq 245,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
sub. 5 - deposito p.T	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00	€ 50,00
sub. 5 - deposito p.I	sup reale lorda	90,00	1,00	90,00	€ 10,00
tettoia p.T	sup reale lorda	65,00	0,00	0,00	€ 0,00
				180,00	

Fig. 10 mapp. 704 sub. 6
Superficie complessiva di circa mq 146,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
sub. 6 - tettoie p.T	sup reale lorda	146,00	0,00	0,00	€ 0,00
				0,00	

Fig. 10 mapp. 1123
Superficie complessiva di mq 34.480,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
mapp. 1123	sup reale lorda	34.480,00	1,00	34.480,00	€ 5,00
				34.480,00	

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

Lo scrivente ha adottato il criterio sintetico-comparativo con stima monoparametrica, considerando la destinazione del bene e facendo le dovute proporzioni e comparazioni con i prezzi applicati per beni simili sullo stesso mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ed in particolare:

- per i fabbricati:
 - dell'ubicazione, consistenza, caratteristiche costruttive, grado di finitura, stato di conservazione, vetustà, disposizione interna, funzionalità, dotazione impiantistica;
 - della situazione urbanistico-edilizia
- per il terreno mapp. 1123:
 - dell'ubicazione, posizione, forma, giacitura, accessibilità, destinazione urbanistica, coltura, servitù.

In particolare, nella valutazione dei fabbricati non vengono considerate le opere abusive non sanabili (coeff. 0.00).

Quale fonte indiretta si indicano per le abitazioni i valori OMI dell' Agenzia delle Entrate (2015), e per il terreno mapp. 1123 i valori agricoli medi per la provincia di Pordenone pubblicati per l'annualità 2016 a cura dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio:

Valori OMI**Anno 2015 – Semestre 2****Codice Zona B1 – destinazione Residenziale**

tipologia	stato conservativo	valore mercato min (€/mq)	valore mercato max (€/mq)
abitazioni civili	normale	700,00	950,00

Si segnala che il borsino F.I.M.A.A. per gli anni 2014/2015 riporta per la zona le quotazioni per immobili usati da un minimo di €/mq 600,00 ad un massimo di €/mq 800,00.

Valori agricoli medi della provincia**Annualità 2016****Regione agraria n. 3****N. 10 Pianura: pianura tra Cellina e Livenza**

coltura	valore agricolo €/ha
seminativo	55.000,00
seminativo arborato	55.000,00

Infine si è tenuto conto che:

- la vendita è forzata (art. 2919 e segg. C.C.);
- l'acquisto avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, unitamente alle pertinenze, accessioni ed eventuali servitù attive e passive esistenti.

La quota di 1/2 staggita è gravata dal diritto di usufrutto a favore della Signora [REDACTED] tale diritto è pari al 20% del valore della piena proprietà (saggio 0,20%, coeff. 100).

Inoltre, gli immobili sono comodamente divisibili e si prestano a formare lotti in natura a fronte della quota di spettanza.

Lo scrivente fornisce quindi la valutazione della quota staggita quale mera frazione del valore stimato, e, in allegato, formula una proposta divisionale con la formazione di n. 2 assegni a parità delle spettanze.

* * *

Al prezzo medio nel libero mercato stimato per la quota di 1/2 di nuda proprietà viene applicato un coefficiente di deprezzamento forfettario del **25%** nella considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Si precisa che ogni attività di verifica preventiva, anche di tipo edilizio-urbanistico, compete all'aggiudicatario, che avrà l'obbligo di visionare preventivamente il bene.

8.2 Fonti di informazione:

Borsino F.I.M.A.A., quotazioni OMI, aste giudiziarie, indagini di mercato.

8.3 Valutazione corpi:

Fig. 10 mapp. 704 sub. 1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
sub. 1 - abitazione p.T	149,00	€ 470,00	€ 70.030,00
portico p.T	5,40	€ 470,00	€ 2.538,00
sub. 1- accessori p.S1	66,80	€ 470,00	€ 31.396,00
sub. 1 - soffitta p.1	29,80	€ 470,00	€ 14.006,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 117.970,00
Valore Corpo	€ 117.970,00
Valore complessivo intero	€ 117.970,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2 nuda propr.)	€ 47.188,00

* * *

Fig. 10 mapp. 704 sub. 2

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
sub. 2 - abitazione p.T	81,00	€ 630,00	€ 51.030,00
portico p.T	4,80	€ 630,00	€ 3.024,00
terrazzino (veranda) p.T	0,00	€ 0,00	€ 0,00
sub. 2 - abitazione p.1	81,00	€ 630,00	€ 51.030,00
terrazzino p.1	0,00	€ 0,00	€ 0,00
terrazzino p.1	1,80	€ 630,00	€ 1.134,00
sub. 2 - accessori p.S1	19,00	€ 630,00	€ 11.970,00
sub. 2 - ripostiglio p.S1	0,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 118.188,00
Valore Corpo	€ 118.188,00
Valore complessivo intero	€ 118.188,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2 nuda propr.)	€ 47.275,20

Fig. 10 mapp. 704 sub. 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
sub. 3 – autorimessa p. S1	21,00	€ 630,00	€ 13.230,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.230,00
Valore Corpo	€ 13.230,00
Valore complessivo intero	€ 13.230,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2 nuda propr.)	€ 5.292,00

* * *

Fig. 10 mapp. 704 sub. 5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
sub. 5 – deposito p.T	90,00	€ 50,00	€ 4.500,00
sub. 5 – deposito p.l	90,00	€ 10,00	€ 900,00
tettoia p.T	0,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.400,00
Valore Corpo	€ 5.400,00
Valore complessivo intero	€ 5.400,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2 nuda propr.)	€ 2.160,00

* * *

Fig. 10 mapp. 704 sub. 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
sub. 6 – tettoie p.T	0,00	€ 0,00	€ 0,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 0,00
Valore Corpo	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2 nuda propr.)	€ 0,00

* * *

Fig. 10 mapp. 1123

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
mapp. 1123	34.480,00	€ 5,00	€ 172.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 172.400,00
Valore Corpo	€ 172.400,00
Valore complessivo intero	€ 172.400,00
Valore complessivo diritto e quota (1/2 nuda propr.)	€ 68.960,00

* * *

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/2 nuda proprietà)
Comune di Prata di Pordenone				
Fg. 10 mapp. 704 sub. 1	abitazione di tipo civile [A2] al p.S1-T e soffitta al p.1	251,00	€ 117.970,00	€ 47.188,00
Fg. 10 mapp. 704 sub. 2	abitazione di tipo civile [A2] al p.S1-	187,60	€ 118.188,00	€ 47.275,20
Fg. 10 mapp. 704 sub. 3	autorimessa [C6] al p.S1	21,00	€ 13.230,00	€ 5.292,00
Fg. 10 mapp. 704 sub. 5	locali di deposito [C2] al p.T-1	180,00	€ 5.400,00	€ 2.160,00
Fg. 10 mapp. 704 sub. 6	tettoie [C7]	146,00	€ 0,00	€ 0,00
Fg. 10 mapp. 1123	terreno seminativo (soia)	34.480,00	€ 172.400,00	€ 68.960,00
			€ 427.188,00	€ 170.875,20

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **25%**, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per onere a carico dell'acquirente di provvedere alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni e per quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive:

€ 42.718,80

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

Spese pro-quota di di regolarizzazione edilizio-urbanistica e paesaggistica

€ 12.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del LOTTO 7:

**Valore immobile (ARROTONDATO) al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

€ 116.000,00**Allegati****PROPOSTA DIVISIONALE**

con planimetria assegnazioni mapp. 1123

DOCUMENTI CATASTALI

- 1.1 mappa scala 1:2000
- 1.2 elaborato planimetrico scala 1:500 e n. 5 planimetrie scala 1:200
- 1.3 visura attuale degli immobili

ISPEZIONE IPOTECARIA

- 2.1 visura ipotecaria a nome XXXXXXXXXX al 14.10.2015 con aggiornamento al 22.06.2016

TITOLO DI PROVENIENZA

- 3.1 atto di compravendita del 10.10.1975 rep. 23150 not. Romagnoli

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

- 4.1 rilasciato il 27.06.2016 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Treviso

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- 5.1 APE redatto e depositato il 22.08.2016 (sub. 1)
- 5.2 APE redatto e depositato il 18.08.2016 (sub. 2)

DOCUMENTI COMUNE DI PRATA DI PORDENONE

- 6.1 concessione n. 22 del 17.03.1988
- 6.2 piante scala 1:100

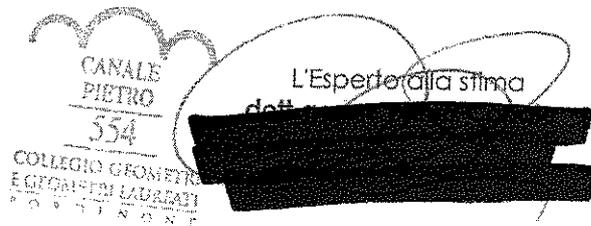
CERTIFICATI COMUNALI

- 7.1 certificato di destinazione urbanistica prot.n. 9648 del 16.05.2016
- 7.2 zonizzazione con legenda
- 7.3 certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori prot.n. 11292 del 7.06.2016

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 8.1 n. 3 fotografie aeree (google maps)
- 8.2 n. 65 fotografie

Pordenone, 25 agosto 2016



Tribunale di Pordenone

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 259/2015

promossa da: **Banca di Cividale Spa**

contro 

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

FRAZIONAMENTO CATASTALE

LOTTO 7

Esperto: **dott.geom. Pietro Canale**
Studio in: Viale Cossetti 20 - 33170 Pordenone
tel. segr. fax : 0434.28900
email: canalegeom@libero.it – pec: pietro.canale@geopec.it

Premessa

Con comunicazione via pec del Tribunale di Pordenone del 3.04.2017 il sottoscritto **dott.geom. Pietro Canale**, già nominato Perito Estimatore nella procedura a margine, veniva informato che all'udienza del 29.03.2017 era stata approvata la proposta divisionale - Lotto VII redatta dallo scrivente in data 25.08.2016 (eccetto le volturazioni del diritto di usufrutto che rimangono invariate), e che era stato incaricato dal G.E. **dott.ssa Monica Biasutti** di eseguire il frazionamento catastale necessario in relazione al mapp. 1123.

Attività eseguita

In esecuzione all'incarico lo scrivente ha svolto la seguente attività:

- richiesta di un estratto autentico di mappa per tipo di frazionamento;
- trasferta in Prata di Pordenone per sopralluogo;
- rilievi sul posto con l'ausilio di uno strumento ottico-elettronico di precisione (stazione integrale elettronica Trimble 3605DR a lettura degli angoli in gradi centesimali e lettura della distanza elettro-ottica) e di un aiutante di concetto;
- redazione con procedura Pregeo e presentazione al catasto terreni di un tipo di frazionamento con la compilazione di informazioni generali, informazioni censuarie, rappresentazione grafica, rappresentazione alfanumerica, libretto delle misure, relazione tecnica, schema di rilievo in scala 1:5000 e sviluppo in scala 1:5000;
- deposito del tipo di frazionamento all'Ufficio Tecnico del Comune di Prata di Pordenone;
- redazione di un elaborato per il tracciamento sul posto da punti fissi rilevati della nuova linea dividente.

* * *

A seguito del tipo di frazionamento redatto, approvato il 2.05.2017 prot.n. 2017/PN0037296, il terreno in Comune di Prata di Pordenone già identificato con il Fg. 10 mapp. 1123 - vigneto di Ha 3.44.80 è attualmente censito come segue:

catasto terreni

FG	NUM	SUB	QUALITA'	CL	SUPERFICIE				
					HA	A	CA		
10	1235 (ex 1123/a)	-	vigneto	1	1	64	35	212,20	118,83
10	1236 (ex 1123/b)	-	vigneto	1	1	80	45	232,99	130,47

* * *

Tanto in evasione all'incarico ricevuto.

Allegati:

- 1) tipo di frazionamento prot.n. 2017/PN0037296 del 2.05.2017 con attestato di approvazione
- 2) tavola con indicazione per il tracciamento da punti fissi rilevati della nuova dividente
- 3) comunicazione pec del 2.05.2017 al Comune di Prata di Pordenone per il deposito del tipo di frazionamento (con ricevuta di consegna e protocollo)
- 4) visura attuale al catasto terreni

Pordenone, 22 maggio 2017

L'Esperto
dott. geo.

PI
54
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

111

Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Dott. ANTONIO CUCIADITTA

Via. tel. (0) 90 euro

2-Mag-2016 15-43
Prot. n. 1239244/2016

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 776 000 x 552 000 metri

Comune PRATA DI FORDENONE
Foglio 19

2 Particelle 761, 1123



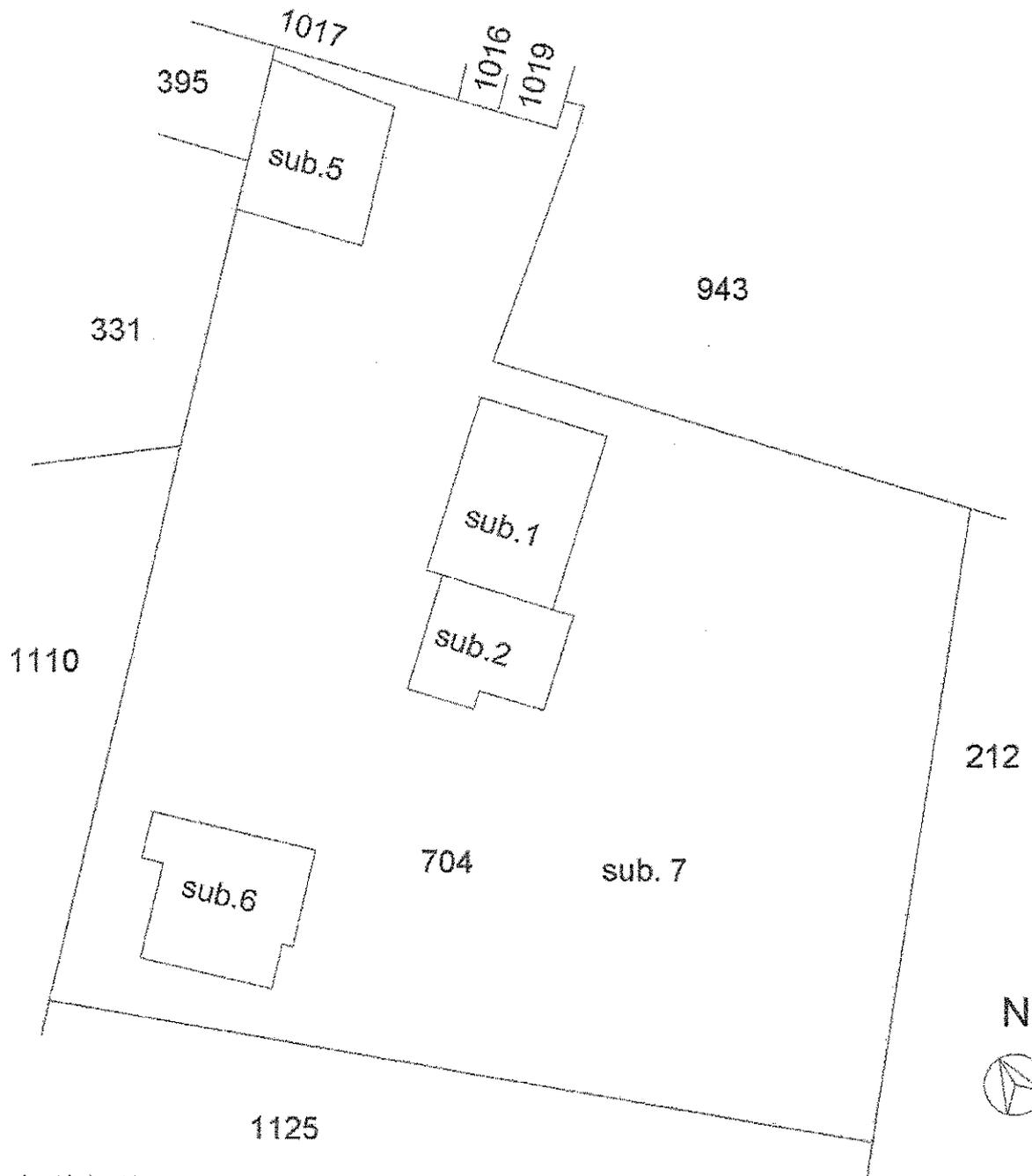
ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Zanessi Marco
 Iscritto all'albo:
 Geometra Dipendente Pubblico
 Prov. N.

**Agenzia del Territorio
 CATASIO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone**

Comune di Prata Di Pordenone
 Sezione: Foglio: 10 Particella: 704
 Protocollo n. PN0219051 del 19/10/2009
 Tipo Mappale n. 162230 del 05/08/2009

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Catascio dei fabbricati - Situazione al 02/05/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (9994) - < Foglio: 10 - Particella: 704 - Elaborato planimetrico >



Ultima planimetria in atti

Prata possiede fabbricati - Situazione al 02/05/2016 - Comune di PRATA DI PORDENONE (3994) - < Foglio: 10 - Particella: 704 - Subalterno: 1 >

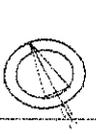
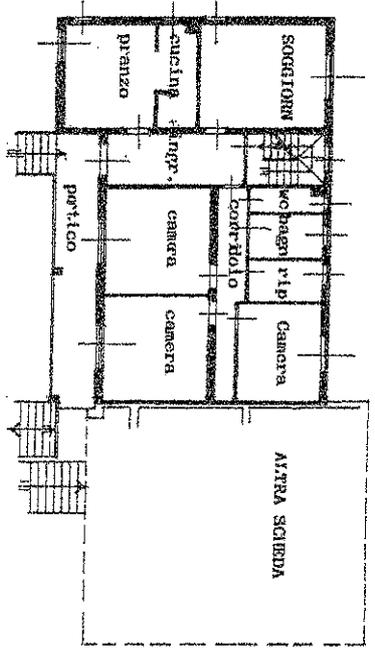
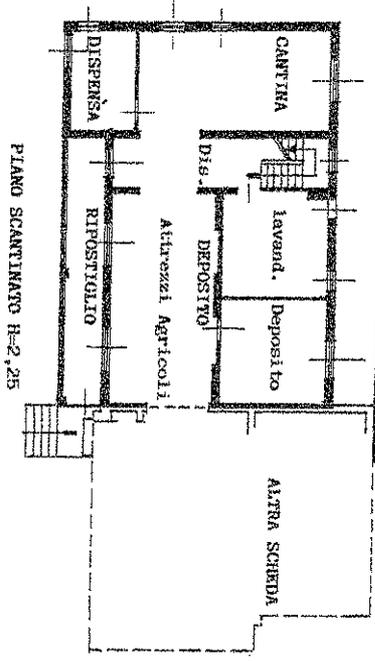
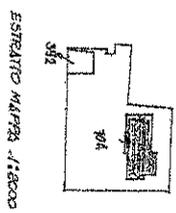
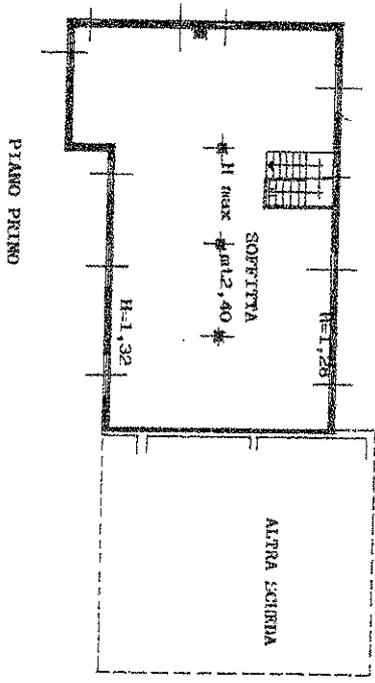


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13.4.1999 n. 69)

Planimetria di via ... PRATA DI PORDENONE S. GIOVANNI n°69

PROPRIETARIO PER 500/1000
PROPRIETARIO PER 500/1000
SIREGISTRARIA PER 500/1000

MOD. AN
1/105
400



Declarazione di N.C. Compilata dal Catasto
Denuncia di variazione
610 Identificativi catastali
Iscribo all'atto di Gatedificati
Scala di Proprietario

SCALA DI 1:250

7172

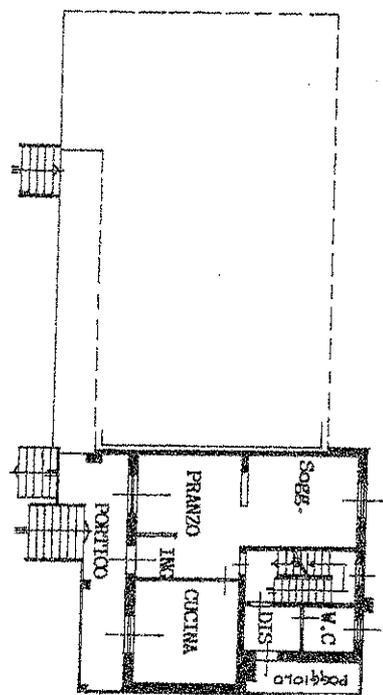
Una pressa...
 Data di acquisizione: 14/12/1993 - Data: 02/05/2016 - n. 113397 - Richiedente: CNLPTK52R03G888U
 Foglio scelto: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Una pressa...
 Data di acquisizione: 14/12/1993 - Data: 02/05/2016 - n. 113397 - Richiedente: CNLPTK52R03G888U

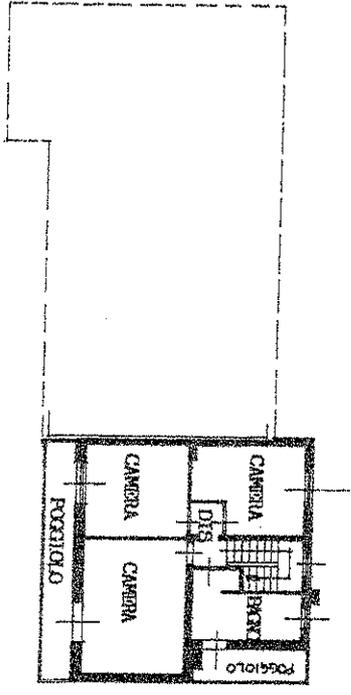
MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.L. 13-4-1998, n. 652)
 via S. GIOVANNI n. 59

Planimetria di via in Comune di PRATA DI PORDENONE, n. 59

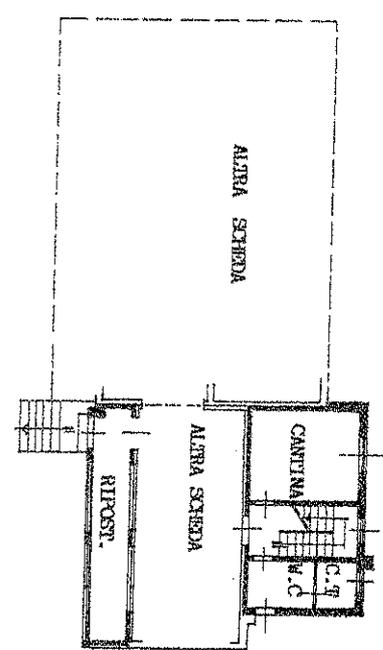
DITTA: [REDACTED]
 PROPRIETARIO PER 500/1000
 PROPRIETARIO PER 500/1000
 PROPRIETARIO PER 500/1000



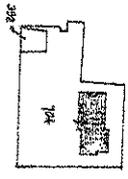
PIANO TERRA H= 2,70



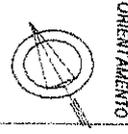
PIANO PRIMO H=2,70



PIANO SCANTINATO H= 2,35



Estratto mappa 1:200



SCALA DI LAVORO

Dichiarazione di N.C.
 Penuncia di Valutazione
 Identificativi catastali
 iscritto all'atto del 1° gennaio 1994
 n. 1094 con 6
 n. 1094 con 6
 n. 1094 con 6



7172

MODULARIO
F. ng. rend. 498



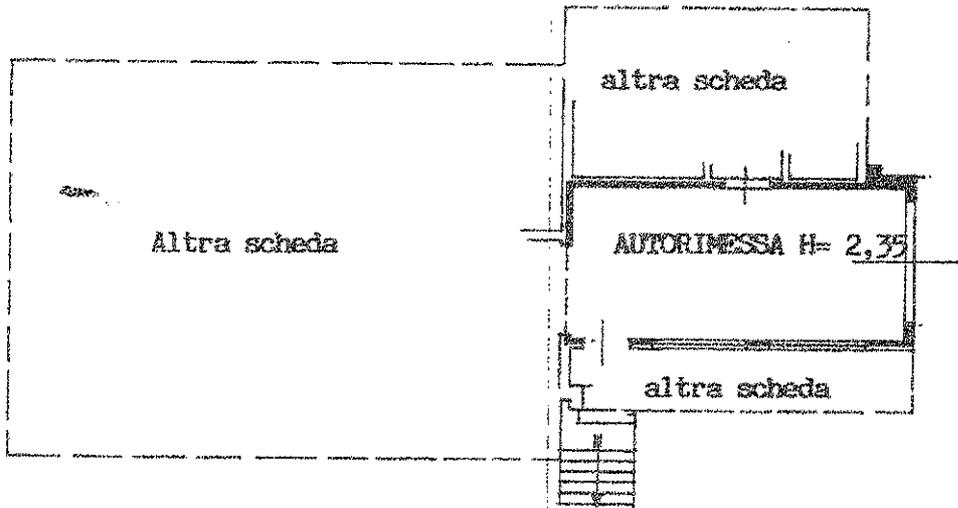
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 400 (CE)

LIRE
400

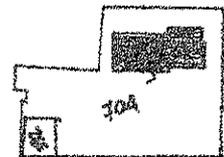
Planimetria di u.l.u. in Comune di PRATA DI FORDENONE via S. GIOVANNI civ. 69

DITTA [REDACTED] PROPRIETARIO PER 500/1000
[REDACTED] PROPRIETARIO PER 500/1000
[REDACTED] USUFRUTTUARIA PER 500/1000



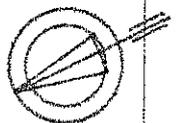
PIANO SCANTINATO

10 metri



Estratto mappa 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

VIA SAN GIOVANNI n. 69 piano: S1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
data presentazione: 14/12/1993 - Data: 02/05/2016 - n. T143937 - Richiedente: CNLPTR52R03G888U
stale scheda di acquisizione di acc...

Compilata dal GEOMETRA

[REDACTED]

Richiedente: CNLPTR52R03G888U
stampo richiesto: A 4210/297

della provincia [REDACTED]



RISERVATO ALL'UFFICIO

7172

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0219040 del 19/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone

Via San Giovanni

civ. 69

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 704

Subalterno: 5

Compilata da:
Zanessi Marco

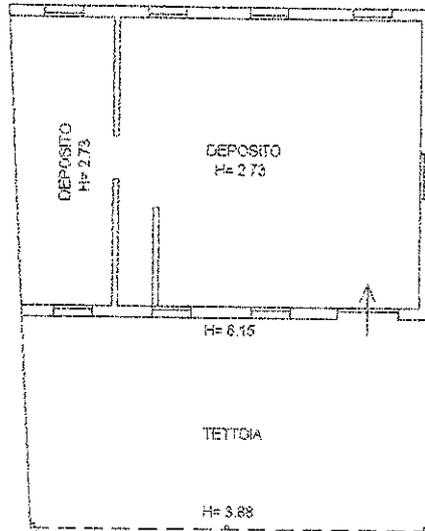
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

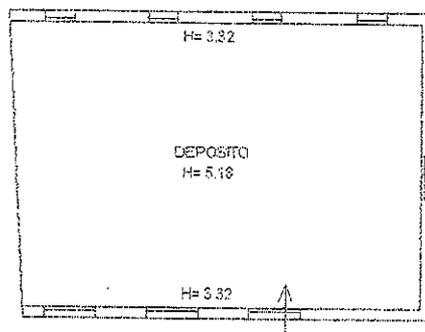
N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



VIA SAN GIOVANNI n. 69 piano: I;

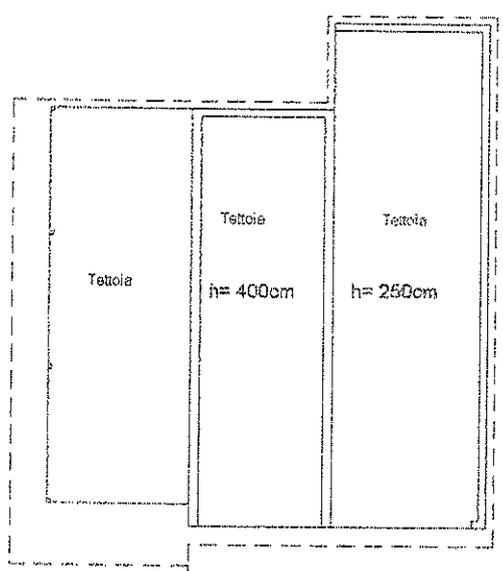
ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0219040 del 19/10/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Prata Di Pordenone	
Via San Giovanni civ. 69	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 704 Subalterno: 6	Compilata da: Zanessi Marco Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano terra



VIA SAN GIOVANNI n. 69 piano: T;

Prima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2016

Data: 02/05/2016 - Ora: 15.06.44

Segue

Visura n.: T220108 Pag: 1

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati sita nel comune di PRATA DI PORDENONE (Codice: G994) Provincia di PORDENONE

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PRATA DI PORDENONE(Codice G994) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	10	704	1	A		A/2	2	9,5 vani	Totale: 224 m ² Totale escluse aree scoperte** : 224 m ²	Euro 1.103,93 L. 2.137,500	Dati derivanti da VIA SAN GIOVANNI n. 69 piano: S1-T-1- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		10	704	2	A		A/2	2	8,5 vani	Totale: 189 m ² Totale escluse aree scoperte** : 179 m ²	Euro 987,72 L. 1.912,500	VIA SAN GIOVANNI n. 69 piano: S1-T-1- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		10	704	3	A		C/6	1	38 m ²	Totale: 38 m ²	Euro 74,58 L. 144,400	VIA SAN GIOVANNI n. 69 piano: S1- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: abitazione

Immobile 2: Annotazione: abitazione

Immobile 3: Annotazione: garage

Totale: vani 18 m² 38 Rendita: Euro 2.166,23

Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2016

Data: 02/05/2016 - Ora: 15:06:44
 Visura n.: T220108 Pag: 2
 Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/2
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/4
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/4

DATI DERIVANTI DA
 RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 18/05/2009 n. 57611/2009 in atti dal 27/07/2009 (protocollo n. PNO157066) Registrazione: Sede: URP 155331-09 ACG. QUOTE

2. Unità Immobiliari site nel Comune di PRATA DI PODDENONE (Codice G994) - Catasto del Rabbriicati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micr. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Padri allevatori
1	Urbana	10	704	5	Cans. A		C2	I	180 m ²	Catastale Totale: 200 m ²	Euro 232,41	Dati derivanti da VIA SAN GIOVANNI n. 69 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - inserimento	
2		10	704	6	A		C7	I	140 m ²	Catastale Totale: 145 m ²	Euro 62,18	in misura dei dati di superficie VIA SAN GIOVANNI n. 69 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - inserimento in misura dei dati di superficie.	

Totale: m² 320 Rendita: Euro 294,59

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1/2
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/4
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/4

DATI DERIVANTI DA
 COSTITUZIONE del 19/10/2009 n. 2513 1/2009 in atti dal 19/10/2009 (protocollo n. PNO319040) Registrazione: COSTITUZIONE

Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 02/05/2016

Data: 02/05/2016 - Ora: 15.06.44

Visura n.: T220108 Page: 3

Segue

3. Immobili siti nel Comune di PRATA DI PORDENONE(Codice G994) - Catasto dei Terreni

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	10	1123		VIGNETO	1	3	44	80	
					ha arc.ca				
					Dominicale		Euro 445,19		Agrario
					Euro 249,30				
					FRAZIONAMENTO del 05/08/2009		n. 162230.1/2009 in atti del		
					05/08/2009 (protocollo n.		PN0162230) presentato il 05/08/2009		

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATANAGRARI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usucapione per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/2
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usucapione per 1/2
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/4
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/4