
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

N° Gen. Rep. **220/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Massimo Colautti
Codice fiscale: CLTMSM76C28G888L
Partita IVA: 01599430939
Studio in: Via Vittorio Veneto 26 - 33072 Casarsa della Delizia
Telefono: 340.7655427
Fax:
Email: geom.massimocolautti@libero.it
Pec: massimo.colautti@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Repubblica n. 108 - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: Sacile è comune con circa 20.000 abitanti posto geograficamente al confine con la Regione Veneto, sulla fascia occidentale del territorio della provincia di Pordenone (PN), dal quale dista 15 km ca. L'immobile è sito in Viale Repubblica n. 108, in fregio alla pubblica via, la quale dista 1 Km ca dal centro cittadino.

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] -
 [REDACTED] - Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED] -
 [REDACTED] - Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con
 [REDACTED], foglio 14, particella 1335, subalterno 33-34, indirizzo Viale Repubblica,
 piano T-1, comune Sacile, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 464,81

2. Possesso

Bene: Viale Repubblica n. 108 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Repubblica n. 108 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti



Bene: Viale Repubblica n. 108 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Creditori Iscritti: EMF-IT 2008-1 S.R.L., MELIORBANCA S.P.A., [REDACTED] [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: Viale Repubblica n. 108 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: [REDACTED] [REDACTED]

6. Misure Penali

Bene: Viale Repubblica n. 108 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Repubblica n. 108 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Lotto 1

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - Non risulta essere stata presentata la successione della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

8. Prezzo

Bene: Viale Repubblica n. 108 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 98.000,00

Prezzo da occupato:



Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione
Viale Repubblica n. 108

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Non risulta essere stata presentata la successione della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto 1.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Viale Repubblica n. 108

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Nuda proprietà

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Residenza: Sacile Viale Repubblica n. 108 - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - Usufrutto

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Sacile Viale Repubblica n. 108 - Stato Civile: stato libero - Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Note: In data 30/05/2015 la coniuge sig. [REDACTED] [REDACTED], risulta essere deceduta in Pordenone. Ad oggi non risulta presentata la successione presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone. A seguito della morte della coniuge, il sig. [REDACTED] [REDACTED] diverrebbe usufruttuario per l'intero in virtù del diritto di accrescimento del superstite, come da atto di compravendita del 28/07/2006 rep. 118468 notaio Romano Jus.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED]
- Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED], foglio 14, particella 1335, subalterno 33-34, indirizzo Viale Repubblica, piano T-1, comune Sacile, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 464,81

Derivante da: VARIAZIONE del 16/05/2012 protocollo n. PN0097710 in atti dal 16/05/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVI VAR. D'UFFIC (n. 8334.1/2012)

Confini: Nord-est: part 1485 Sud-est: strada Viale Repubblica Sud-ovest: in aderenza altra unità Nord-ovest: area scoperta altro complesso



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riscontrate le seguenti irregolarità: - varie incongruenze disposizione interna pareti divisorie, porte interne, porte e finestre esterne, destinazioni d'uso. - non rappresentato portico esterno - non rappresentata veranda - non rappresentato piano secondo soffitta

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: - disposizione interna pareti divisorie, porte interne, porte e finestre esterne, destinazioni d'uso. - portico esterno - veranda - piano secondo soffitta

variazione catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Regolarizzabili con presentazione variazione catastale della planimetria al NCEU

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è sito in Viale Repubblica n. 108, zona semicentrale, la quale dista 1 Km ca dal centro cittadino. La zona è residenziale e commerciale. Il comune comprende molteplici servizi ed infrastrutture (Comune, scuole primarie, posta, banche, farmacie, ospedale). Vi è dunque possibilità di fruire delle infrastrutture sia comunali che provinciali raggiungibili con i mezzi pubblici o privati.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Aviano, Conegliano.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Assenza contratti di locazione - vedasi relativo allegato Agenzia delle Entrate

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di MELIORBANCA S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Romano Jus in data 28/07/2006 ai nn. 118469/22830; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 25/08/2006 ai nn. 15901/4311; Importo ipoteca: € 420.000,00; Importo capitale: € 168.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di Giudice di Pace di Pordenone in data 24/04/2017 ai nn. 492; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/02/2019 ai nn. 1584/266; Importo ipoteca: € 12.000,00; Importo capitale: € 4.425,68.

- Trascrizione pregiudizievole:



Pignoramento a favore della massa dei creditori EMF-IT 2008-1 S.R.L. contro [REDACTED] - [REDACTED], MOSCATELLO [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 31/10/2019 ai nn. 2644 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 04/12/2019 ai nn. 17147/12308.

Dati precedenti relativi ai corpi: Lotto 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento sono in pessimo stato conservativo e manutentivo, non funzionanti e mancanti di componenti, l'impianto termico utilizzato per il solo riscaldamento dell'acqua sanitaria. Inoltre non è stato possibile reperire i relativi libretti d'impianto ed i rapporti di manutenzione.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/2 [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 23/05/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Buscio, in data 03/11/1976, ai nn. 11330; trascritto a Pordenone, in data 25/11/1976, ai nn. 8848/8119.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] proprietà 3/4 [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/4 dal 23/05/2006 al 28/07/2006. In forza di denuncia di successione; registrato a PORDENONE, in data 14/07/2006, ai nn. 53/1036; trascritto a Pordenone, in data 02/08/2006, ai nn. 14440/8351.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] - Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] fino al 16/05/2012 [REDACTED] [REDACTED] - Nuda proprietà 1/1 fino al 16/05/2012 [REDACTED] - Usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] fino al 16/05/2012 dal 28/07/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Romano Jus, in data 28/07/2006, ai nn. 118468/22829; trascritto a Pordenone, in data 25/08/2006, ai nn. 15900/9313.

Note: La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] è [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione progetto INA CASA

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/10/1952 al n. di prot.



Abitabilità/agibilità in data 02/01/1955 al n. di prot.

NOTE: Presso l'archivio del Comune di sacile non vi è la copia e/o originale della concessione.

Numero pratica: 12940

Intestazione: ██████████ ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione vetrata

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/12/1982 al n. di prot. 12940

Numero pratica: 29/85

Intestazione: ██████████ ██████████

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione recinzione e portico

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 15/03/1985 al n. di prot.

Numero pratica: 148/87

Intestazione: ██████████ ██████████

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Straordinaria manutenzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/11/1987 al n. di prot.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riscontrate le seguenti difformità: - Varie discrasie forometrie esterne ed interne. - Riscontrate mofiche pareti interne - discrasia destinazioni d'uso dei locali - modifica della vetrata mobile nel lato restostante con realizzazione di murature perimetrali. - chiusura del lovale loggia la piano primo con ricavo di ripostiglio - In riferimento al portico ed alla recinzione, non risultano essere stati depositati calcoli strutturali presso il competente ufficio della Regione con sede a Pordenone.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per alcune opere e ripristino allo stato approvato delle altre.

Descrizione delle opere da sanare: Opere da sanare: - forometrie esterne ed interne. - modifiche pareti interne - destinazioni d'uso dei locali - ripostiglio piano primo - In riferimento al portico ed alla recinzione, pratica strutturale in sanatoria. Tale procedura avrà buon fine se la verifica strutturale rispetterà gli attuali parametri costruttivi, anche con interventi di adeguamento strutturale. Non si sono eseguite verifiche della struttura del portico in quanto non richieste nella procedura. Ripristino allo stato concessionato: - ripristino della vetrata mobile e delle pareti perimetrali interessate dalla difformità come da progetto approvato.

pratica edilizia e strutturale in sanatoria: € 8.000,00

Oneri Totali: **€ 8.000,00**

Note: Le opere sanabili realizzate in difformità, come indicato precedentemente, possono essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia (CILA-SCIA-Permesso di costruire) in virtù delle attuali norme di applicazione della variante al PRGC, nonchè alla attuale L.R. 19 del 2009. Il valore dell'importo della regolarizzazione è da intendersi indicativo di massima, in quanto non vi sono tabelle prefissate per il calcolo dei compensi del tecnico che verrà incaricato dall'aggiudicatario. Per le strutture metalliche precarie presenti nell'area scoperta si reputa la rimozione in quanto gli oneri di regolarizzazione risulterebbero eccessivamente onerosi al pari del valore



commerciale degli stessi.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il Comune di Sacile non rilascia il certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori. L'ufficio tecnico riferisce che il certificato viene rilasciato solamente per immobili di recente edificazione.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	n. 12 del 12/04/2021
Zona omogenea:	B3 - residenziale di tipo espansivo
Norme tecniche di attuazione:	<p>1. CARATTERISTICHE GENERALI La zona comprende le aree di recente completamento ed espansione, già urbanizzate e con alto grado di saturazione edilizia, ivi incluse le aree in frangia alla SS n° 13, già inserite nella zona mista O. 2. OBIETTIVI DI PROGETTO Il Piano riconosce le attuali caratteristiche morfologiche e si propone di consolidare e completare con analogo assetto le aree ancora libere. 3. DESTINAZIONE D'USO – residenza; – attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 1 dell'art. 5 della L.R. 19/2009)(nel rapporto non superiore al 40% del volume totale) – attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita (nel rapporto non superiore al 40% del volume totale); – servizi (nel rapporto non superiore al 40% del volume totale); – servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono escluse le altre destinazioni. Il limite percentuale per funzioni non residenziali non si applica alle attività esistenti insediate, analogamente nel caso di ristrutturazioni e/o ampliamenti, non si applicano le disposizioni dettate dall'ultimo comma del successivo punto 8. Nelle aree appositamente perimetrare nelle tavole di zonizzazione, in frangia alla SS n° 13, nel caso di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, l'incidenza del volume residenziale non potrà eccedere il 40% della volumetria massima edificabile. Per le aree prospicienti la SR n° 13, individuate con # nelle tavole di zonizzazione, nel caso di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente l'altezza massima è di 12.00 m e non sono applicati i limiti percentuali sopra citati; gli interventi sono as-</p>



sentibili subordinatamente a pronunciamento della locale Commissione del Paesaggio sul progetto presentato per un corretto inserimento paesaggistico e per la riqualificazione del fronte strada regionale. Nelle aree a verde privato di proprietà è fatto obbligo di mantenere la fascia ripariale o realizzarla come da sezione tipo. 4. ATTUAZIONE Diretta e, se del caso, secondo la disciplina fissata nell'eventuale apposita scheda. 5. INTERVENTI AMMESSI – restauro e risanamento conservativo, – demolizione, – ristrutturazione edilizia, – ampliamento, – nuova edificazione. 6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI I.F. : max. 0,8 mc./mq. R.C. : max. 35% H : max. 9,00 m. D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative; è ammessa l'aderenza a fabbricato esistente a confine, purché quest'ultimo sia già presente alla data di adozione della presente Variante; D.P.F.: min. m. 10,0 D.C. : min. m. 5,0 o in aderenza a fabbricato, purché quest'ultimo sia già esistente a confine alla data di adozione della presente Variante; D.S. : all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n°495/92: - dalla SS 13: m. 13,00 - da viabilità di interesse regionale (tipo C): m. 10,0 - da altra viabilità: m. 5,0. La distanza non si applica alle demolizioni con ricostruzione e alle sopraelevazioni. all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b) La quota media del terreno sistemato non può superare di 50 cm. la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale. 7. SPAZI PER PARCHEGGI (P) In ogni intervento di rilevanza urbanistica, di cambio d'uso e di aumento di unità immobiliari è richiesto il reperimento dei necessari parcheggi, nella misura appresso stabilita: a) per residenza : parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.i. solo per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento. In presenza di fabbricato plurialloggio anche del tipo a schiera eccedente le due unità, debbono essere previsti ulteriori spazi a parcheggio aventi carattere di relazione, e quindi dotati di accesso diretto dallo spazio pubblico, in misura non inferiore ad un posto auto per ogni alloggio. b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq 400: 1) min. 60% della superficie di vendita, 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale. c) per esercizi commerciali al dettaglio, di media



	<p>distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq. 1.500. 1) in misura non inferiore a 150% della superficie di vendita, 2) un posto auto ogni due addetti all'esercizio commerciale. d) per servizi : - parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile. e) per attività direzionali - parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile, - parcheggi stanziali: min 1 posto auto ogni 2 addetti. f) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico : - parcheggi stanziali e di relazione : secondo quanto disposto dall'art. 37 delle NTA. g) per attività alberghiere e ricettive complementari : - parcheggi di relazione: min. 1 posto auto ogni due utenti, - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni due addetti. I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne. Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona B3, purché compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri. I parcheggi di uso pubblico devono essere asserviti all'unità immobiliare alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri. I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri. Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.</p>
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mc./mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	9,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Lotto 1**

Trattasi di una abitazione a schiera di testa con porzione di area scoperta sita in Comune di Sacile (PN), Viale Repubblica n. 108. L'immobile è realizzato su tre piani fuori terra (p. T-1-2). Il compendio di cui è parte l'immobile è stato edificato tra il 1952 ed il 1955 (agibilità). Accesso pedonale e carraio autonomi da Viale Repubblica. L'area esterna esclusiva è di circa 120 mq (riportato nell'atto di acquisto) destinata a verde, parcheggio e spazi di manovra. L'area esterna risulta indivisa con la porzione di terreno e accessorio non in proprietà e non oggetto della presente, identificato alla part. 1485. Tale accessorio e relativa area scoperta risultano di proprietà di terzi, attualmente utilizzati dai proprietari dell'abitazione oggetto di pignoramento. L'accesso carraio dell'abitazione è interessato dalla part. 1485. Non è presente delimitazione delle 2 diverse proprietà. L'area scoperta di pertinenza è delimitata dalle altre unità abitative facenti parte del complesso da recinzione, ma non è attualmente identificata catastalmente tramite planimetria o elaborato planimetrico. Si è riscontrata una scarsa manutenzione dell'immobile con alcune macchie di umidità e presenza di crepe e distacco intonaco della copertura. Al sopralluogo non erano presenti infiltrazioni della copertura all'interno dell'immobile. Impianti datati. La caldaia risulta utilizzata per la sola acqua sanitaria, non possibile verificarne il funzionamento dell'impianto termico.

L'abitazione risulta così costituita:

P. T (h=2,75)

- ingresso/cucina
- soggiorno/pranzo,
- disimpegno,
- bagno,
- veranda,
- CT,
- portico.

P. 1 (h=2,70)

- n. 3 camere,
- bagno
- disimpegno,
- ripostiglio

P. 2

- soffitta.

Nell'area esterna retrostante vi è presente una pensilina fatiscente. Visibili distacchi della tinteggiatura esterna ed interna, nonché alcune porzioni di intonaco. L'immobile nel complesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'accesso al deposito insistente sulla part. 1485 non oggetto della presente, risulta avvenire tramite l'accesso carraio e pedonale dell'abitazione, non vi sono riferimenti a servitù di transito negli atti di compravendita.



1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - **Nuda proprietà**

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Residenza: Sacile Viale Repubblica n. 108 - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

2. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] [REDACTED] - **Usufrutto**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: Sacile Viale Repubblica n. 108 - Stato Civile: stato libero -

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] [REDACTED] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: usufrutto

Superficie complessiva di circa mq **323,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1955

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 108; ha un'altezza utile interna di circa m. p. T = 2,75 - p. 1 = 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallo** apertura: **manuale** condizioni: **scarse**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Note: Secondo serramento esterno in alluminio al solo piano terra

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne coibentazione: **inesistente** rivestimento: **tinteggiatura** condizioni: **mediocre**Pavim. Interna materiale: **piastrelle gres** condizioni: **sufficienti**Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **legno** condizioni: **sufficienti****Impianti:**Diffusione tipologia: **sottotraccia** conformità: **non a norma**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **mediocre** conformità: **non presente dichiarazione di conformità****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco ed i relativi indici di ragguaglio a seconda della destinazione d'uso per il calcolo della superficie commerciale. Non sono state considerate le superfici delle porzioni da ripristinare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	superf. esterna lorda	1,00	129,00	€ 850,00
Soffitta	superf. esterna lorda	0,30	18,90	€ 850,00
Portici	superf. esterna lorda	0,30	2,10	€ 850,00
Area scoperta	superf. esterna lorda	0,05	6,00	€ 850,00
Veranda	superf. esterna lorda	0,40	1,60	€ 850,00
			157,60	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021



Zona: Sacile

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura mediocre;
- l'attuale momento di mercato è in fase di stallo, proveniente da una fase di stagnazione che registrava un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui conseguiva un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare.
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 9-12 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile;
- vi è un progressivo ribasso dei valori medi delle compravendite del libero mercato immobiliare a seguito dell'aumento considerevole di immobili oggetto di vendita giudiziaria acquistati a prezzi nettamente inferiori.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone, Sacile;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min.= 800 €/mq

Max.= 1.000 €/mq.



8.2 Valutazione corpi:**Lotto 1. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 134.748,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	129,00	€ 850,00	€ 109.650,00
Soffitta	18,90	€ 850,00	€ 16.065,00
Portici	2,10	€ 850,00	€ 1.785,00
Area scoperta	6,00	€ 850,00	€ 5.100,00
Veranda	1,60	€ 850,00	€ 1.360,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 133.960,00
servitù accesso/transito part. 1485 detrazione del 5.00%			€ -6.698,00
Valore corpo			€ 127.262,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 127.262,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 127.262,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Lotto 1	Abitazione di tipo economico [A3]	157,60	€ 127.262,00	€ 127.262,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 19.089,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 98.172,70

arr. ad

€ 98.000,00



Allegati

- All. 1_schema di rilievo
- All. 2_documentazione catastale
- All. 3_atto di compravendita
- All. 4.1_concessione edilizia 1952
- All. 4.2_certificato di abitabilità
- All. 4.3_autorizzazione n. 12940
- All. 4.4_concessione edilizia n. 29-85
- All. 4.5_autorizzazione edilizia n. 148-87
- All. 5_estratto PRGC e NTA
- All. 6_certificati di stato libero
- All. 7_ispezione ipotecaria
- All. 8_certificato di morte
- All. 9_certificato di stato famiglia
- All. 10_riscontro deposito strutture portico
- All. 11_assenza successione
- All. 12_documentazione fotografica
- All. 13_assenza contratti di locazione

Data generazione:
03-12-2021 10:12:02

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Colautti

