

---

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

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi di Tarzo**  
interventuti: **UNICREDIT LEASING S.p.A**

contro: 

N° Gen. Rep. **284/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

[REDACTED]

Foglio 28, particella 221, subalterno 1, scheda catastale T287195, indirizzo Via dei Gelsi n.7, piano S1-T, comune Sacile, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 12, superficie mq.245, rendita € 929,62

[REDACTED]

Foglio 28, particella 221, subalterno 2, scheda catastale T287196, indirizzo Via dei Gelsi n.7, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.32, superficie mq.32, rendita € 29,75

[REDACTED]

Foglio 28, particella 221, qualità ente urbano, superficie catastale 07.40

[REDACTED]

Foglio 28, particella 220, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 16.50, reddito dominicale: € 21,30, reddito agrario: € 11,93

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

[REDACTED]

Foglio 14, particella 1448, subalterno 97, scheda catastale T298874, indirizzo Viale Giuseppe Lacchin n.63, piano T, comune Sacile, categoria C/1, classe 6, consistenza mq.72, superficie mq.102, rendita € 3.935,65

[REDACTED]

Foglio 14, particella 1448, subalterno 96, scheda catastale T298873, indirizzo Viale Giuseppe Lacchin, piano S1, comune Sacile, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.117, superficie mq.133, rendita € 217,53

**2. Possesso**

**Bene:** - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo, Banca della Marca  
Credito Cooperativo Soc.Coop., Banca di Treviso spa, Condominio Galileo Galilei

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo, Banca della Marca  
Credito Cooperativo Soc.Coop., Banca di Treviso spa, Condominio Galileo Galilei

**5. Comproprietari**

**Beni:** - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo: A**  
Regime Patrimoniale: separazione dei beni  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 002**

**Corpo: A**  
Regime Patrimoniale: separazione dei beni  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni: - Sacile (Pordenone) - 33077**

**Lotto: 001**  
**Corpo: A**  
**Misure Penali: NO**

**Lotto: 002**  
**Corpo: A**  
**Misure Penali: NO**

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene: - Sacile (Pordenone) - 33077**

**Lotto: 001**  
**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Lotto: 002**  
**Corpo: A**  
**Continuità delle trascrizioni: SI**

## 8. Prezzo

**Bene: - Sacile (Pordenone) - 33077**

**Lotto: 001**  
**Prezzo da libero:**  
**Prezzo da occupato: € 335.000,00**

**Lotto: 002**  
**Prezzo da libero:**  
**Prezzo da occupato: € 102.000,00**

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

**Lotto: 001**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077 frazione:  
Cavolano, Via dei Gelsi n.7**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted]

Foglio 28, particella 221, subalterno 1, scheda catastale T287195, indirizzo Via dei Gelsi n.7, piano S1-T, comune Sacile, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 12, superficie mq.245, rendita € 929,62

**Derivante da:** Atto di compravendita del 27.12.1991 rep.84159/16231 Notaio Buscio Pietro di Sacile

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted]

Foglio 28, particella 221, subalterno 2, scheda catastale T287196, indirizzo Via dei Gelsi n.7, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.32, superficie mq.32, rendita € 29,75

**Derivante da:** Atto di compravendita del 27.12.1991 rep.84159/16231 Notaio Buscio Pietro di Sacile

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED]

Foglio 28, particella 221, qualità ente urbano, superficie catastale 07.40

**Derivante da:** Atto di compravendita del 27.12.1991 rep.84159/16231 Notaio Buscio Pietro di Sacile

**Confini:** Nord-Ovest Via dei Gelsi, Nord-Est mapp.222, Sud-Est mapp.223, Sud-Ovest mapp.220

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED], sezione censuaria Sacile

Foglio 28, particella 220, qualità vigneto, classe U, superficie catastale 16.50, reddito dominicale: € 21,30, reddito agrario: € 11,93

**Derivante da:** Atto di compravendita del 27.12.1991 rep.84159/16231 Notaio Buscio Pietro di Sacile

**Confini:** Nord-Ovest mapp.393, Nord-Est mapp.221, Sud-Est mapp.9, Sud-Ovest mapp.399

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: In sopralluogo si è accertato che il vano nel piano seminterrato catastalmente identificato quale magazzino è di fatto utilizzato come taverna e dotato di cucina con caminetto. E' opportuno venga ripristinata la destinazione d'uso catastale.

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

La frazione o località di Cavolano dista circa 3 Km dalla città di Sacile.

**Caratteristiche zona:** normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Identificativo corpo:** A

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/02/2006 ai nn. 2574/601; Importo ipoteca: € 460.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Treviso spa contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/07/2008 ai nn. 11681/2241; Importo ipoteca: € 50.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/11/2012 ai nn. 13349/1997; Importo ipoteca: € 240.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Condominio Galileo Galilei contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/12/2012 ai nn. 15607/2265; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 10.029,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/05/2013 ai nn. 6354/851; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 180.572,47.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/05/2013 ai nn. 6355/852; Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 13.153,05.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/05/2013 ai nn. 6447/876; Importo ipoteca: € 35000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/05/2015 ai nn. 6033/4280.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2015 ai nn. 13608/9553.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata; a favore di Condominio Galileo Galilei contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/05/2016 ai nn. 6059/983; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9309,83.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: ----

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ----

Millesimi di proprietà: ----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----

Attestazione Prestazione Energetica: Presente, datata 16.06.2016

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietari ante ventennio ad oggi  
 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Buscio Pietro in data 27/12/1991 ai nn.  
 84.159/16.231.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Concessione Edilizia n.80/85  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazione  
 Rilascio in data 22/07/1985 al n. di prot. 80/85  
 Abitabilità/agibilità in data 19/12/1991 al n. di prot. 35/87

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sopralluogo si è accertata la presenza di un modesto capanno in legno adibito a deposito attrezzi da giardinaggio, edificato senza alcuna autorizzazione edilizia. In considerazione della precarietà strutturale e della vetustà si ritiene più conveniente la sua demolizione anziché la possibile sanatoria edilizia.

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Demolizione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale Variante n.71 adottata il 23.05.2016
Zona omogenea:	B3: residenziale di tipo estensivo
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Note generali sulla conformità:** Lo spigolo Sud-Ovest del fabbricato insiste sul confine con il mapp.220, ciò vincola una futura costruzione su detto mappale per il rispetto della distanza di mt.10,00 tra pareti finestrate di edifici.

**Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A**

Trattasi di villa unifamiliare di forma regolare che si articola su di un piano seminterrato destinato a servizi (autorimessa per due auto, ripostiglio, cantina, deposito, w.c., centrale termica ed ampio magazzino adibito a taverna) ed il piano terra ad abitazione comprendente ingresso, ampio soggiorno/studio, cucina, tre camere da letto una con w.c. privato, e bagno.

Il mapp.220 è un lotto di terreno edificabile dotato di accesso indipendente e diretto dalla pubblica Via dei Tigli. Sebbene la possibilità edificatoria sia di circa mc.1300 va considerato che un'eventuale costruzione deve mantenere la distanza dalla villa esistente sul mappale 221 di mt.10 nel rispetto della "distanza minima tra pareti finestrate"; ciò detto ai fini della presente stima si considera il mapp.220 quale terreno di pertinenza della villa e non come lotto autonomamente vendibile in quanto, privare la villa suddetta dell'attuale giardino, comporterebbe la notevole svalutazione della stessa.

Il lotto non è divisibile.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva: vedi tabella seguente

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1985

ha un'altezza interna di circa: mt.2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Necessita di manutenzioni compatibili con la sua vetustà, presenza di infiltrazioni dalla copertura che necessita di manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: da manutentare
Fondazioni	tipologia: continue condizioni: non rilevabili
Scale	materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: non rilevabili
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili
Travi	materiale: c.a. condizioni: non rilevabili

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	da manutentare - Note: <b>Visibilità occlusa dalla vegetazione; da dichiarazione del proprietario necessita di integrale manutenzione</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>nessuna</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>non rilevabili</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle ceramiche e parquet</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: <b>Tracce di infiltrazioni d'acqua piovana</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>non dimostrata</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>non dimostrata</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>non dimostrata</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>a pavimento</b> condizioni: <b>non rilevabili</b> conformità: <b>non dimostrata</b>

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00	€ 1.100,00
Scantinato	sup lorda di pavimento	130,00	0,65	84,50	€ 1.100,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	33,00	0,50	16,50	€ 1.100,00
Incidenza del lotto mapp.221	sup catastale	740,00	0,04	29,60	1.100,00
Terreno mapp.220	sup catastale	1.650,00	1,00	1.650,00	65,00

1.960,60

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori: da €/mq 1.000,00 a €/mq. 1.300,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

**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; Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione in villini [A7]**

## Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	180,00	€ 1.100,00	€ 198.000,00
Scantinato	84,50	€ 1.100,00	€ 92.950,00
Autorimessa	16,50	€ 1.100,00	€ 18.150,00
Incidenza del lotto mapp.221	29,60	€ 1.100,00	€ 32.560,00
Terreno mapp.220	1.650,00	€ 65,00	€ 107.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 448.910,00
Valore corpo			€ 448.910,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 448.910,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 448.910,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione e terreni di pertinenza	1.960,60	€ 448.910,00	€ 448.910,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 112.227,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 335.682,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di fatto, arrotondato:	€ 335.000,00

**Lotto: 002**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077 Via Giuseppe Lacchin n.63

Note: Catastalmente è incongruamente individuato quale negozio C/1 sebbene la scheda catastale riporti la congrua destinazione dei vani ad uso ufficio.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Foglio 14, particella 1448, subalterno 97, scheda catastale T298874, indirizzo Viale Giuseppe Lacchin n.63, piano T, comune Sacile, categoria C/1, classe 6, consistenza mq.72, superficie mq.102, rendita € 3.935,65

Derivante da: Atto di compravendita del 29.07.1993 rep.91514 Notaio Buscio Pietro di Sacile

Confini: Nord BCNC, Est mapp.98, Sud e Ovest sub.99

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Foglio 14, particella 1448, subalterno 96, scheda catastale T298873, indirizzo Viale Giuseppe Lacchin, piano S1, comune Sacile, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.117, superficie mq.133, rendita € 217,53

Derivante da: Atto di compravendita del 29.07.1993 rep.91514 Notaio Buscio Pietro di Sacile

Confini: Nord BCNC, Est mapp.49-48-47-46

Note: In visura e nella planimetria catastale il piano è erroneamente indicato come Terra, in realtà è Piano Interrato

Informazioni in merito alla conformità catastale: In visura catastale all'immobile sub.97 (piano terra) risulta assegnata la categoria catastale C/1: negozio; in planimetria catastale la destinazione dei vani è indicata ufficio come di fatto l'immobile viene utilizzato. Nella scheda catastale dell'immobile sub.96 erroneamente è riportata l'ubicazione al piano terra mentre di fatto è al piano interrato. Dette incongruenze si ritengono comunque ininfluenti ai fini della conformità catastale pur suggerendo l'opportunità di regolarizzare le incongruenze segnalate.

#### 10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

#### 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2016 per l'importo annuo di euro 6.000,00 con cadenza mensile di € 500,00.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone il 28/01/2016 ai nn.462 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/12/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2020

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Identificativo corpo:** A

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/06/2008 ai nn.9043/1706; Importo ipoteca: € 400.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Treviso spa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/07/2008 ai nn. 11681/2241; Importo ipoteca: € 50.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/11/2012 ai nn. 13349/1997; Importo ipoteca: € 240.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Condominio Galileo Galilei contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/12/2012 ai nn. 15607/2265; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 10.029,37.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/05/2013 ai nn. 6354/851; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 180.572,47.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/05/2013 ai nn. 6355/852; Importo ipoteca: € 14.000,00; Importo capitale: € 13.153,05.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/05/2013 ai nn. 6447/876; Importo ipoteca: € 35000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/05/2015 ai nn. 6033/4280.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo delle Prealpi Tarzo contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/10/2015 ai nn.13608/9553.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Condominio Galileo Galilei contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/05/2016 ai nn. 6059/983; Importo ipoteca: € 15000; Importo capitale: € 9309,83.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.870,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 13.143,15

Millesimi di proprietà: 35,63

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non conosciuti

Attestazione Prestazione Energetica: Presente, depositata 16.06.2016

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: Nessuna

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

Avvertenze ulteriori: Sono in previsione opere di straordinaria manutenzione per l'importo complessivo presunto di € 65.000,00.

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pietro Buscio in data 29/07/1993 ai nn.91.514/17.536.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Licenza di Costruzione n.207/1968

Intestazione: Polanzani Emma

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi in Viale G.Lacchin  
 Rilascio in data 30/08/1968 al n. di prot. 207

Numero pratica: Licenza di Costruzione n.36/1971

Intestazione: Condominio Galileo

Per lavori: Variante al progetto principale per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi

Rilascio in data 04/10/1971 al n. di prot. 36

Abitabilità/agibilità in data 29/03/1972 al n. di prot. 58/1971

Numero pratica: Concessione Edilizia n.84/01

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ristrutturazione di attività commerciale con aumento delle u.i. e parziale cambio d'uso

Rilascio in data 15/11/2001

**15.1 Conformità edilizia:**

**Uffici e studi privati [A10]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**15.2 Conformità urbanistica**

**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1: residenziale di tipo intensivo
Norme tecniche di attuazione:	Vedi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A**

Trattasi di negozio facente parte del condominio Galileo Galilei, ubicato al piano terreno con scantinato sottostante e quota millesimale di proprietà corrispondente a 35,63 millesimi. Relativamente buona la posizione in quanto parte terminale di Viale Lacchin; è posto d'angolo con affaccio delle ampie vetrine su due lati. In sopralluogo di è accertato che è adibito ad ufficio giusta Concessione Edilizia 84/01 del 15.11.2001 per ristrutturazione e parziale cambio d'uso, e condotto in locazione dalla ditta [REDACTED] di [REDACTED]. Comprende un ampio vano d'ingresso, due vani ufficio, doppi servizi igienici ed il ripostiglio. E' riscaldato mediante radiatori lamellari collegati all'impianto centralizzato condominiale. Privo di particolari isolamenti e di vetri termici. L'altezza interna è di mt.3,20, le finiture sono curate e buono è lo stato di conservazione complessivo.

Attraverso la scala a chiocciola di diametro mt. 1,70, con struttura in ferro e pedate in pietra, si accede allo scantinato, raggiungibile anche dall'esterno dal vano manovra delle autorimesse sul retro del condominio. I pavimenti sono in piastrelle e la pareti intonacate; si presenta suddiviso, da una provvisoria parete in legno, in due vani adibiti a magazzino entrambi a diretto servizio del sovrastante ufficio. L'impianto elettrico è a vista e le finestre in bocca di lupo, non c'è riscaldamento. L'altezza interna è di mt.2,30.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **221,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza interna di circa: mt.3,20

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Sup. reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Ufficio	sup lorda di pavimento	95,00	1,00	95,00	€ 1.100,00
Magazzino	sup lorda di pavimento	126,00	0,35	44,10	€ 1.100,00

139,10

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Uffici

Sottocategoria: Parte di Edificio

Valori: da €/mq 1.500,00 a €/mq. 1.900,00

**Criteri estimativi F.I.M.A.A.**

Destinazione d'uso: Uffici usati centro

Sottocategoria: Parte di Edificio

Valori: da €/mq 1.200,00 a €/mq. 1.700,00

---

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**16. Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Gran parte delle misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

**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: Agenzie Immobiliari e Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**16. Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	95,00	€ 1.100,00	€ 104.500,00
Magazzino	44,10	€ 1.100,00	€ 48.510,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 153.010,00
Valore corpo			€ 153.010,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 153.010,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 153.010,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	139,10	€ 153.010,00	€ 153.010,00

**16. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 38.252,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 13.143,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 101.614,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di fatto, arrotondato:	€ 102.000,00

**Allegati:**

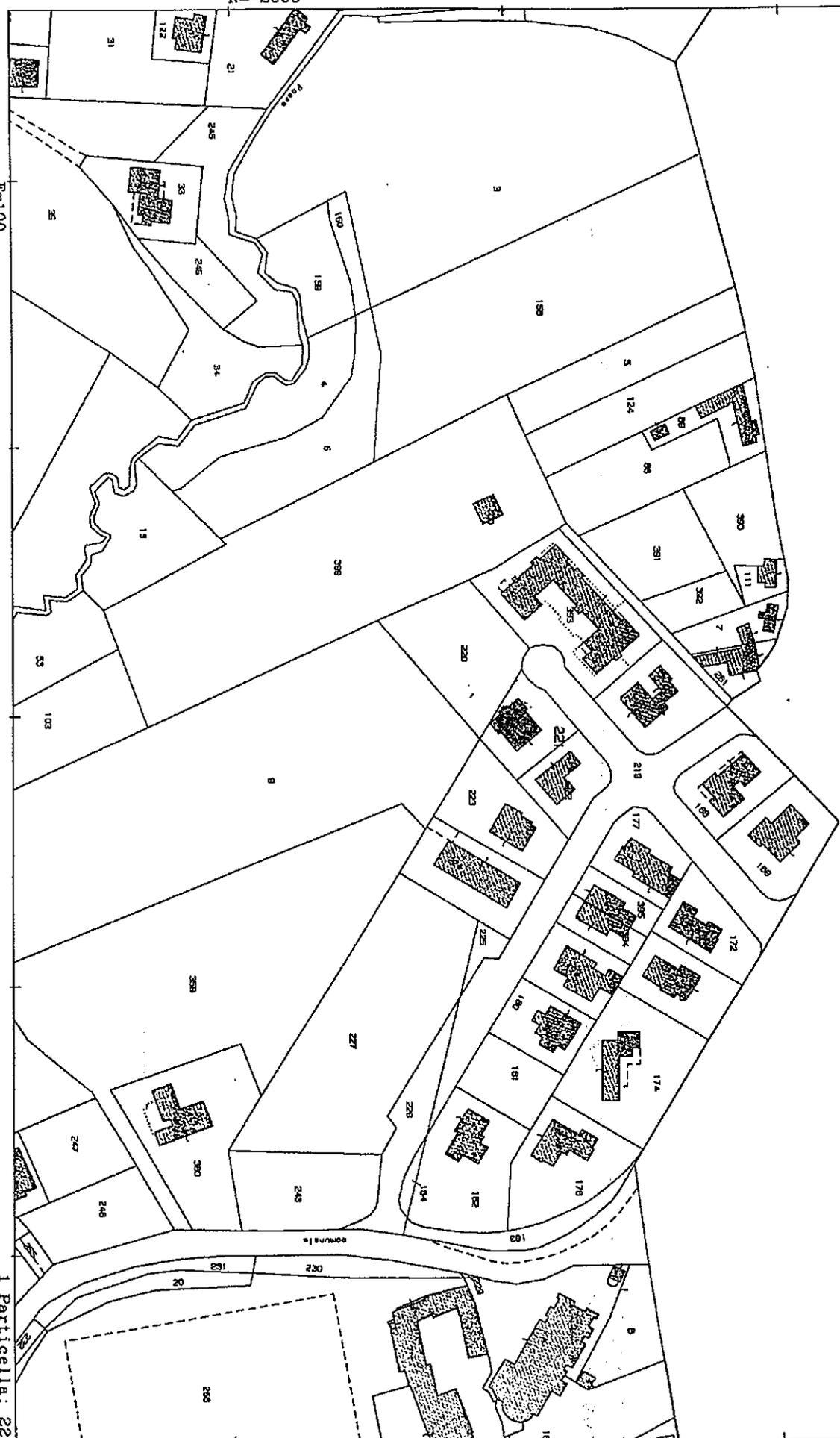
- Fascicoli degli allegati (n.30)
- Documentazione fotografica (n.46 foto)

Spilimbergo, 6 Luglio 2016

L'Esperto alla stima  
Per.Ind. Bruno Lazzaroni

N=2600

E=100



I Particella: 221

Comune: SACILE  
Foglio: 28

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

2-Mag-2016 16:30:1  
Prot. n. T267219/2016

MODULABO  
K-42, mod. - 007



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

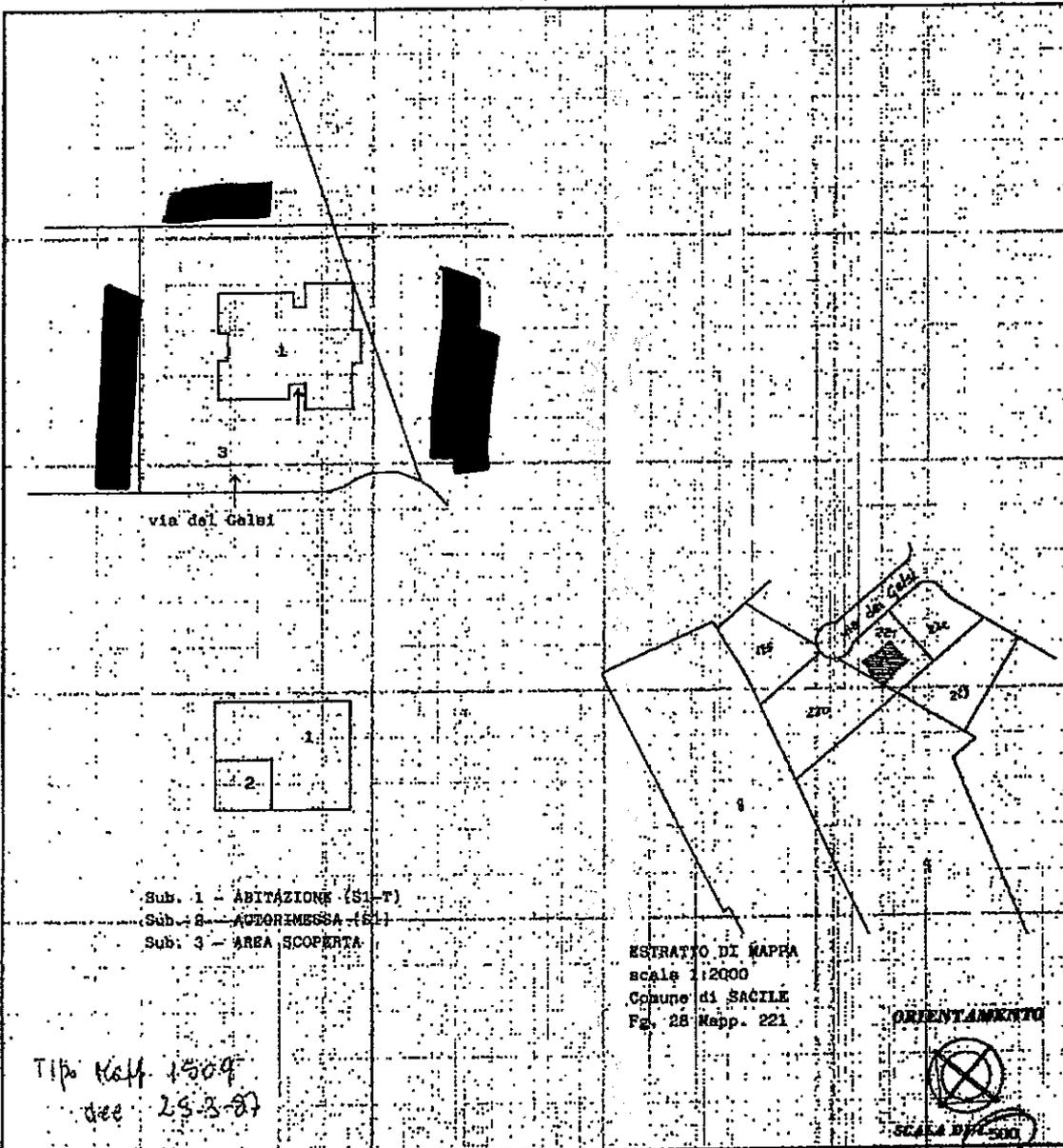
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI - LEGGE 16 APRILE 1969, N. 667)

EP. Min. M. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SACILE Via dei Gelsi n. 7  
Ditta ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DI SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 10 MAG. 1987  
PROT. N° 1558/G

Compilata dall'arch. [redacted]  
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI n. 94  
della Provincia di PORDENONE  
DATA 2 APR. 1987  
Firma: [redacted]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2016 - Comune di SACILE (H657) - Foglio: 28 - Particella: 221 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



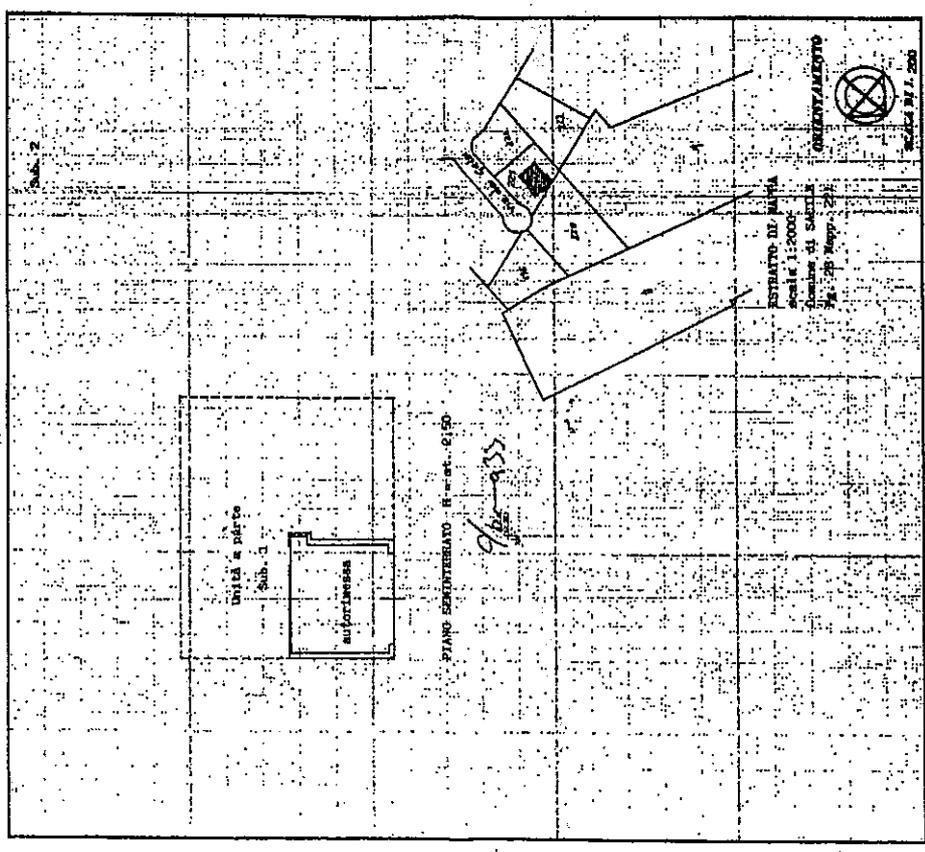


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lib. 3 (Primo Cancro Edilizio Urbanistico)  
**Inc. 200**

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita in Via dei Gelsi n. 7  
in regime di comunione legale dei beni.  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di  
Pinerolo.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 28 MAG 1987  
PROT. N. 1558/9

Completato dal Tecnico  
L. 28 MAG 1987

Libro di Stato degli Immobili n. 94  
Atto Pubblico di Ponerolo  
data: 2 APR 1987  
P.I. n. 11/286

ORDINE

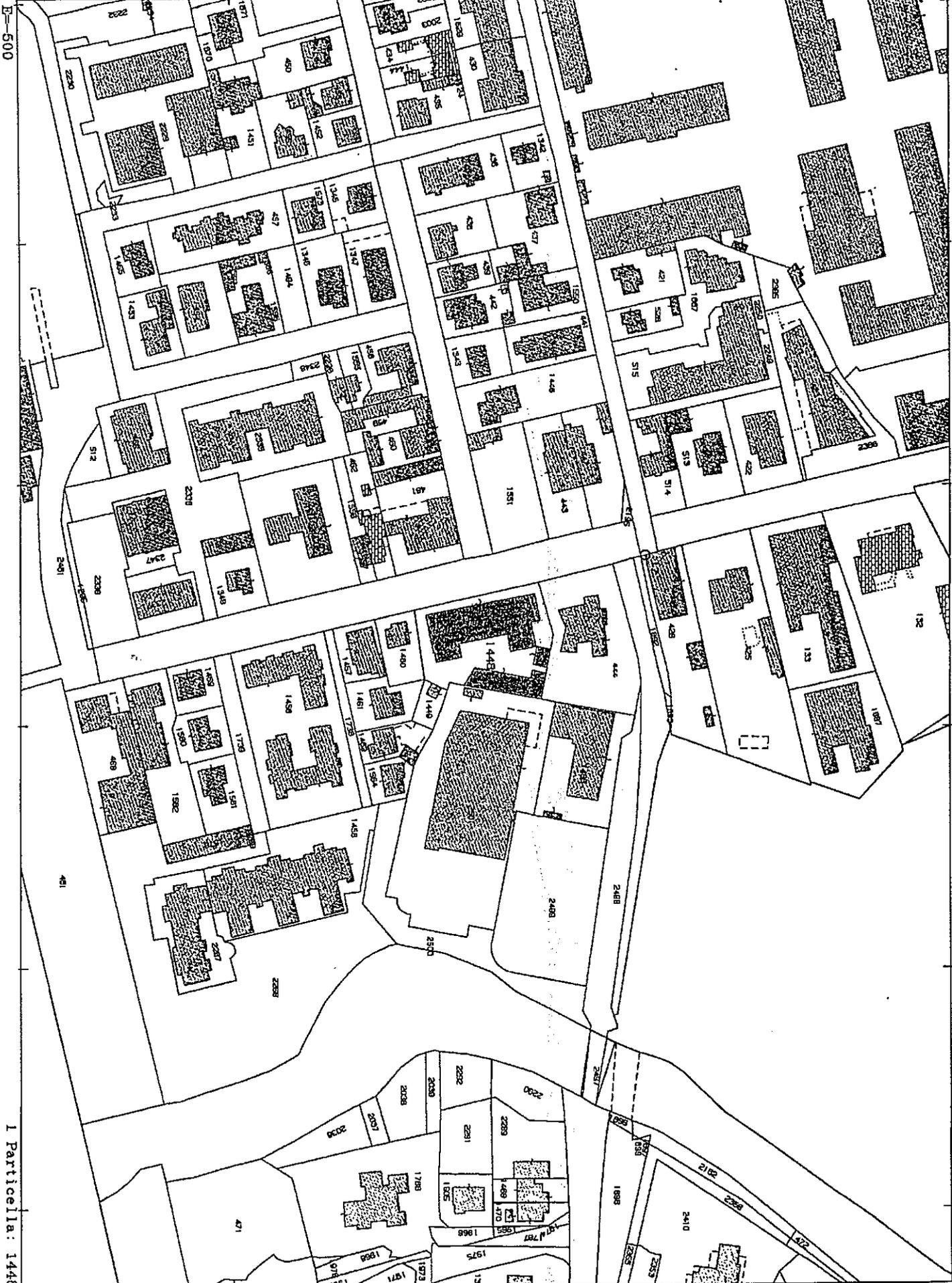
17

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

Vis. tel. (0.90 euro)

N=400

E=500



I Particella: 1448

Comune: SACILE  
Foglio: 14

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

2-Mag-2016 16:42:6  
Prot. n. T274446/2016

MODULARIO  
P. - Quadro - 431



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

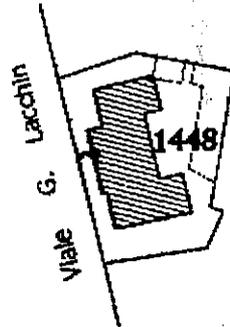
**Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile**

Comune SACILE  
Via/Località G. LACCHIN n. 61

C.T. Sez. .... Fgl. 14 Mapp. 1448  
C.E.U. Sez. .... Fgl. 14 Mapp. 1448

**ESTRATTO DI MAPPA** scala 1: 2000

Tipo mappale n. .... del .....

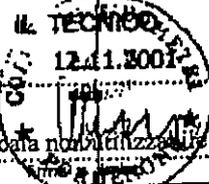


ORIENTAMENTO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore



Ultima planimetria in atti .....  
Data presentazione: 06/12/2001 - Data: 02/05/2016 - n. T302766 - Richiedente: Telematico .....  
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala normalizzata: .....  
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. ....

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2016 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 14 - Particella: 1448 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO  
P. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

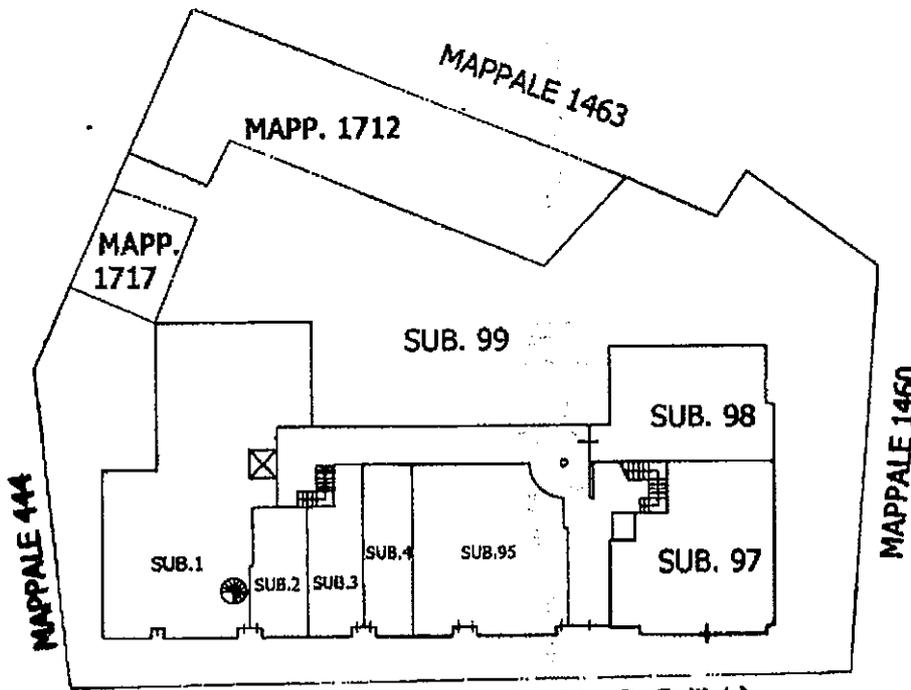
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
SACILE		14	1448	-	-

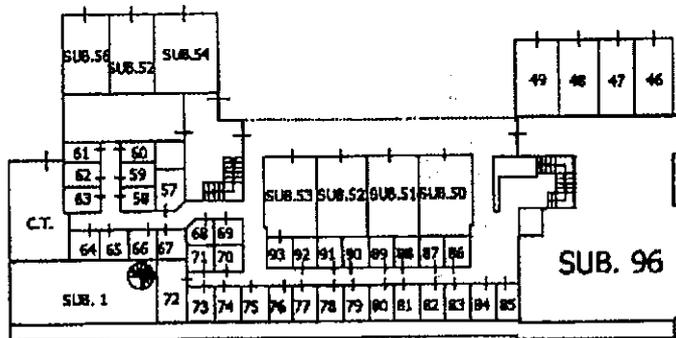
**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBELTERNI ASSEGNATI**

scala 1: 500



VIALE G. LACCHIN ( Condominio G. Galilei )

**PIANO TERRA**



**PIANO INTERRATO**

ORIENTAMENTO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore



Ultima lettura Protocollo n. ....  
 Data presentazione 02/05/2016 prot. T302766 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4 (EP/2) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297) - Fattore di scala: 1:500  
 Annullato e sostituito da mod. EP/2 prot. ....

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2016 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 14 - Particella: 1448 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO  
a r.f. n. 487



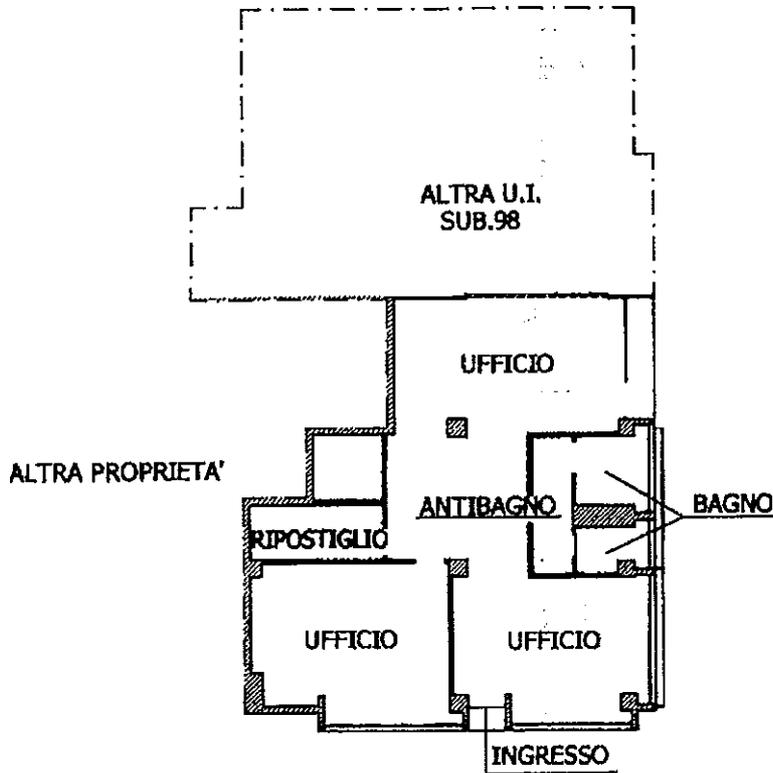
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CE)

LIRE  
200

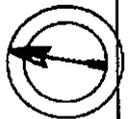
Planimetria di u.l.u. in Comune di...SACILE..... via ...viale G. Lacchin..... civ. 63.....

Ditta : [REDACTED] proprietaria 1/2



PIANTA PIANO TERRA  
H. = ml. 3.40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2016 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 14 - Particella: 1448 - Subalterno: 97 >  
VIALE GIUSEPPE LACCHIN nr 63 piano 1.

Dichiarazione di N.C.

Identificativo catastale

Data presentazione: 01/08/2001 - Data: 02/05/2016 - n. T298874 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(210x297)

1448 sub. 97

Compilata dal geom. [REDACTED]  
(Titolo, cognome e nome)

Stampa del 19/05/2016

Stampa del 19/05/2016

RISERVATO ALL'UFFICIO

MODULARIO  
n. r.f. n. 497



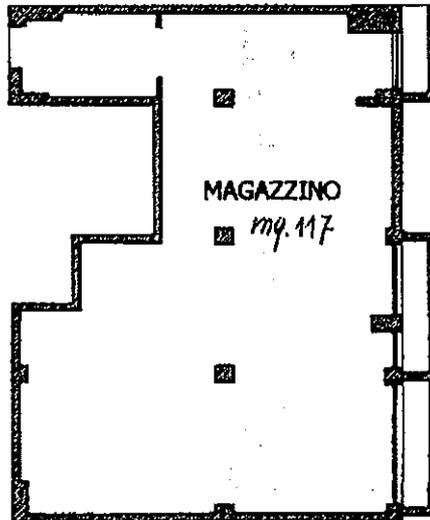
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIFE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **SACILE** via **viale G. Lacchin** civ. **61**

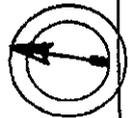
Ditta : **[REDACTED]** proprietario 1/2  
**[REDACTED]** proprietaria 1/2



10 metri

**PIANTA PIANO TERRA**  
H. = ml. 2.20

ORIENTAMENTO

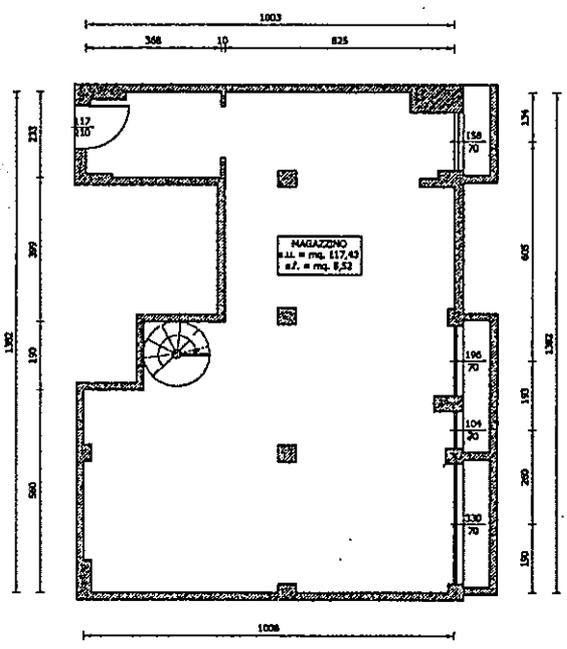
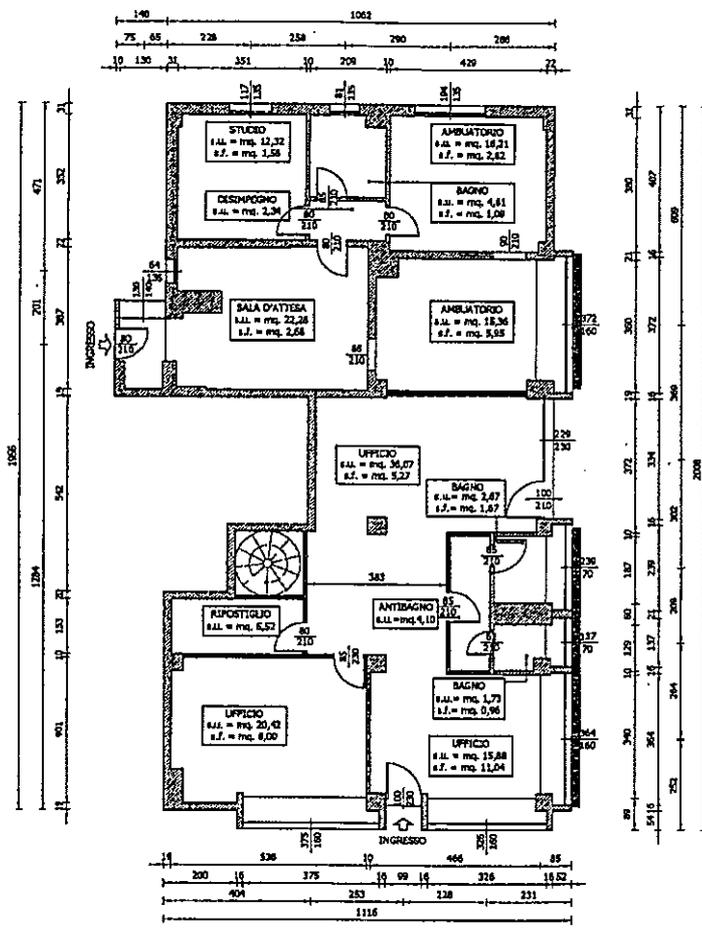


SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2016 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 14 - Particella: 1448 - Subalterno: 96 >  
VIALE GIUSEPPE LACCHIN n. 61 piano: I,

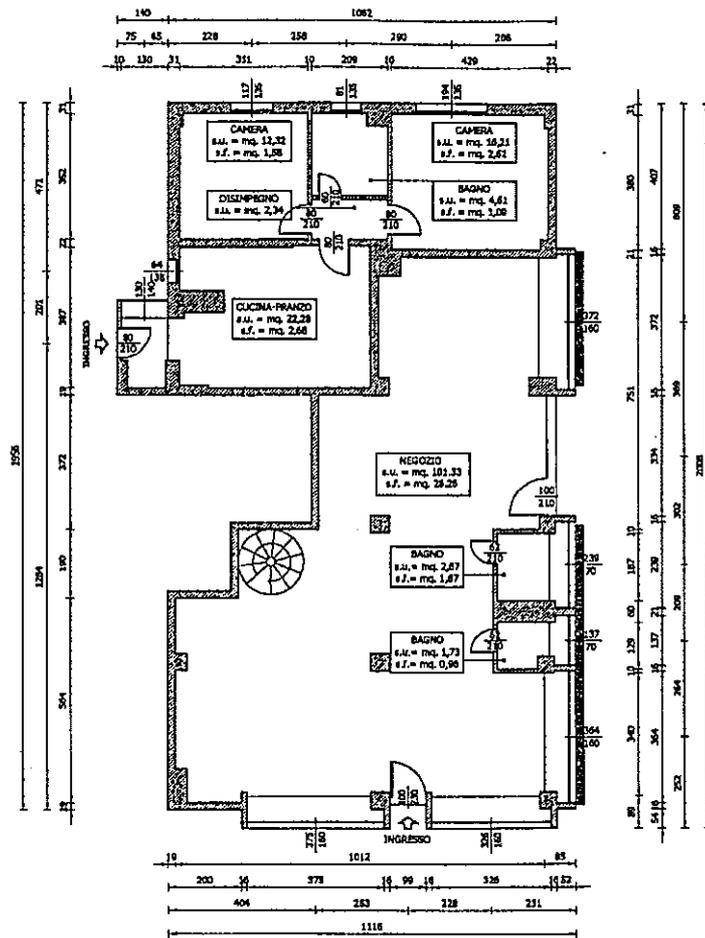
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <b>geom. [REDACTED]</b> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativo catastale <input checked="" type="checkbox"/>	Data presentazione: 01/08/2001 - Data: 02/05/2016 - n. T298873 - Richiedente: <b>[REDACTED]</b>	
Totale sheet: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	della provincia di <b>Pordenone</b>	
n. 1448 sub. 96	14 07 2001	





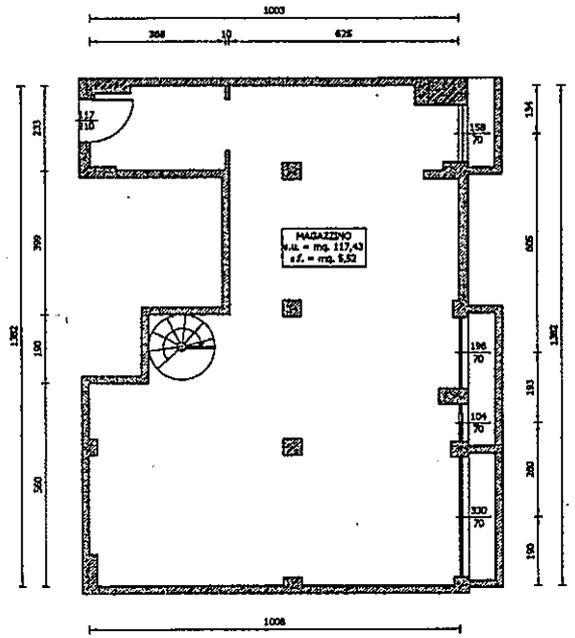
PIANTA PIANO TERRA - H = ml 320  
 STATO DI PROGETTO (RAFFRANTO)

PIANTA PIANO SEMINTERRATO - H = ml 230



**LEGENDA**

- OPERE IN DEMOLIZIONE
- OPERE IN PROGETTO



PIANTA PIANO TERRA - H = ml 320  
STATO DI FATTO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO - H = ml 230