





33078 SAN VITO AL TAGLIAMENTO (PD)
VIA MADONNA DI ROSA 3/3
C.F. 01561960939
P.IVA 01561960939
TEL E FAX 0434876190
CLAUDIO.MIOR@GEOPEC.IT
STUDIO@GEOPEC.IT/AUTOREGISTRATO

Tribunale di Pordenone PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Volksbank Banca Popolare dell'Alto Adige Scpa**

contro: 


N° Gen. Rep. **393/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-11-2017 ore 09:00

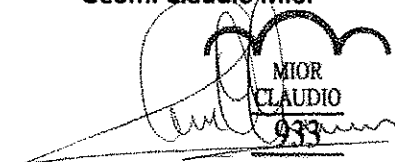
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - Villino con Autorimessa e Scoperto pertinenziale

Esperto alla stima: Geom. Claudio Mior
Codice fiscale: MRICLD67M29I403U
Partita IVA: 01561960939
Studio in: Via Madonna di Rosa 3/3 - 33078 San Vito al Tagliamento
Telefono: 0434876190
Fax: 0434876190
Email: studiomiorclaudio@gmail.com
Pec: claudio.mior@geopec.it

San Vito al Tagliamento, li 03-11-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior



MIOR
CLAUDIO
033

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via San Michele n.4 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Villino con Autorimessa e Scoperto pertinenziale

Corpo: A - Abitazione con Autorimessa e Giardino

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

Area di enti urbani e promiscui ,

sezione censuaria Sacile,

foglio 9, particella 730, superficie catastale 1068,

[REDACTED] 1/9
[REDACTED] - Proprietà per 1/9
[REDACTED] - Proprietà per 1/9
[REDACTED] - Proprietà
per 6/9,

foglio 9, particella 730, subalterno 2, indirizzo via San Michele n.4, piano T-1-2, comune Sa-
cile, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 207 mq, rendita € 697,22 €,

[REDACTED] - Proprietà per 1/9
[REDACTED] - Proprietà per 1/9
[REDACTED] - Proprietà per 1/9
[REDACTED] - Proprietà
per 6/9,

foglio 9, particella 730, subalterno 1, indirizzo via San Michele n.4, piano T, comune Sacile ,
categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 34,09 €,

Bene comune non censibile,

foglio 9, particella 730, subalterno 3, indirizzo via San Michele n.4, piano T, comune Sacile,
categoria BCNC

2. Possesso

Bene: via San Michele n.4 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Villino con Autorimessa e Scoperto pertinenziale

Corpo: A - Abitazione con Autorimessa e Giardino

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via San Michele n.4 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Villino con Autorimessa e Scoperto pertinenziale

Corpo: A - Abitazione con Autorimessa e Giardino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via San Michele n.4 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Villino con Autorimessa e Scoperto pertinenziale

Corpo: A - Abitazione con Autorimessa e Giardino

Creditori Iscritti: BANCO POPOLARE SOC. COOP., VOBA FINANCE S.R.L., BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOC.COOP.R.L.

5. Comproprietari

Beni: via San Michele n.4 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Villino con Autorimessa e Scoperto pertinenziale

Corpo: A - Abitazione con Autorimessa e Giardino

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via San Michele n.4 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Villino con Autorimessa e Scoperto pertinenziale

Corpo: A - Abitazione con Autorimessa e Giardino

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via San Michele n.4 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Villino con Autorimessa e Scoperto pertinenziale

Corpo: A - Abitazione con Autorimessa e Giardino

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via San Michele n.4 - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - Villino con Autorimessa e Scoperto pertinenziale

Prezzo da libero: € 173.000,00

Prezzo da occupato: € 173.000,00

Premessa

Il sottoscritto geom. Claudio Mior, [REDACTED] libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Pordenone con posizione n. 933, con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n. 3/3, nominato Perito Estimatore nella Esecuzione Immobiliare n.393/2016 del Tribunale di Pordenone, per l'individuazione, la descrizione e la stima dei beni pignorati, come da "DECRETO DI NOMINA DI PERITO ESTIMATORE NOMINA DI CUSTODE GIUDIZIARIO E FISSAZIONE UDIENZA EX ART.569 C.P.C." della dott.ssa Monica BIASUTTI datato 14-06-2017, presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

Operazioni Peritali:

in ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici Catastali (ALL.2-Documenti Catastali) e Servizi di Pubblicità Immobiliare (ALL.3-Conservatoria dei RR.II.) dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile, sono state acquisite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle distinte zone interessate e tutti i documenti necessari riferita alla destinazione urbanistica con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione dei diversi P.R.G.C. (ALL.4-Documenti Urbanistici Comunali), la certificazione di inesistenza di provvedimenti sanzionatori (ALL.5) e le relative pratiche edilizie risultate in essere (ALL.5) completa di elaborati progettuali (Concessioni Edilizie, D.I.A., ecc.).

E' stato inoltre richiesto ed ottenuto dall'ufficio Anagrafe del Comune di Sacile lo Stato di Famiglia [REDACTED]

[REDACTED] Certificato di Vedovanza [REDACTED] e il Certificato d'iscrizione Anagrafe [REDACTED] (ALL.7-Documenti Anagrafici Comunali); all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cordignano è stato inoltre richiesto ed ottenuto l'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio [REDACTED] (ALL.7-Documenti Anagrafici Comunali)

Il sottoscritto Perito Estimatore, dopo vari inutili tentativi di accesso ed aver anche lasciato avviso scritto presso l'abitazione degli Esecutati, al fine di evitare un accesso forzoso, ha ottenuto un contatto diretto con l'esecutato [REDACTED] ha avuto la possibilità di accedere agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare in data 23-09-2017 alla presenza degli esecutati [REDACTED]. Il numero telefonico dell'esecutato [REDACTED].

Nel giorno e orario concordato, il sottoscritto Perito Estimatore, si è recato presso gli immobili oggetto di stima per i necessari sopralluoghi; è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna di tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, il tutto completo di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

A seguito di quanto riscontrato ed accertato, si ritiene corretto indicare un unico Lotto di vendita in quanto l'esecuzione colpisce n.2 unità immobiliari (abitazione e autorimessa con scoperto comune) che non possiedono una autonomia di vendita distinta.

Il pignoramento riguarda l'intera quota della piena proprietà, ognuno per i propri diritti in capo ai distinti esecutati [REDACTED] (1/9), [REDACTED] (1/9), [REDACTED] (1/9), [REDACTED] (1/9) riferito ai seguenti immobili :

LOTTO 1

Sacile, via San Michele n.4 – Villino (A/7) - F.9 Mapp.730 Sub.2

Sacile, via San Michele n.4 – Autorimessa (C/6) - F.9 Mapp.730 Sub.1

Si precisa che il compendio immobiliare oggetto di Esecuzione, comprende anche lo scoperto pertinenziale comune all'abitazione e all'autorimessa come di seguito identificato:

Sacile, via San Michele n.4 – Scoperto Comune (BCNC) - F.9 Mapp.730 Sub.3.

Si segnala inoltre, che lungo la viabilità pubblica a Sud del Mappale 730, insiste un piccolo stralcio di terreno risultante da frazionamenti al Catasto Terreni e Fabbricati dell'originario Mappale 730, ora identificato con il Mappale 1311 in capo agli esecutati, che in loco si identifica con spazi pubblici destinati a pista ciclabile; tale immobile non risulta presente nella trascrizione del Verbale di Pignoramento.

Beni in **Sacile (Pordenone)**
Località/Frazione
via San Michele n.4

Lotto: 001 - Villino con Autorimessa e Scoperto pertinenziale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro: Il sottoscritto Perito Estimatore ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.. In riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 393/2016 gli immobili indicati nei seguenti verbali di pignoramento: - Nota del 11/03/2014 al reg. Particolare n.2460 e Reg. Generale n. 3054 [redacted] 04/01/2017 al Reg. Particolare n.95 e Reg. Generale n.129 contro [redacted]

- Nota del 29/03/2017 al Reg. Particolare n.2980 e Reg. Generale n.4361 contro [redacted] seguenti: LOTTO 1) Comune di Sacile, via San Michele n.4 - F.9 Mapp.730 Sub.1 (Autorimessa) Comune di Sacile, via San Michele n.4 - F.9 Mapp.730 Sub.2 (Abitazione in villino) ciascuno per la propria quota di spettanza.

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 con Autorimessa e Giardino.

Abitazione in villini [A7] sito in via San Michele n.4

Note: Nella valutazione è compreso il valore del terreno pertinenziale destinato a giardino (F.9 - Mapp.730 Sub.3 - BCNC)

Quota e tipologia del diritto

1/9 di [redacted] - Piena proprietà

[redacted] gestr n.80

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/9 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. [redacted] e: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/9 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

6/9 [redacted] Piena proprietà

[redacted] Stato Civile: vedova

- Data Matrimonio [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui , sezione censuaria Sacile, foglio 9, particella 730, superficie catastale 1068

Confini: Nord: Mappale 1028 e 547 (altra proprietà) Est : Mappale 356 (altra proprietà) Sud : Mappale 1311 (area urbana, stessa ditta) Ovest: Mappale 546 e 543 (altra proprietà)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà per 1/9
[REDACTED] Proprietà per 1/9
[REDACTED] Proprietà per 1/9
[REDACTED] Proprietà per 6/9,

foglio 9, particella 730, subalterno 2, indirizzo via San Michele n.4, piano T-1-2, comune Sacile, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie 207 mq, rendita € 697,22 €

Confini: Nord : scoperto pertinenziale (Sub.3 - stessa proprietà) Est : scoperto pertinenziale (Sub.3 - stessa proprietà) ed Autorimessa (Sub.1 - stessa proprietà) Sud : scoperto pertinenziale (Sub.3 - stessa proprietà) ed Autorimessa (Sub.1 - stessa proprietà) Ovest : scoperto pertinenziale (Sub.3 - stessa proprietà)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietà per 1/9
[REDACTED] Proprietà per 1/9
[REDACTED] Proprietà per 1/9
[REDACTED] Proprietà per 6/9,

foglio 9, particella 730, subalterno 1, indirizzo via San Michele n.4, piano T, comune Sacile , categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, superficie 22 mq, rendita € 34,09 €

Confini: Nord : scoperto pertinenziale (Sub.3 - stessa proprietà) e Abitazione (Sub.2 - stessa proprietà) Est : scoperto pertinenziale (Sub.3 - stessa proprietà) Sud : scoperto pertinenziale (Sub.3 - stessa proprietà) Ovest : scoperto pertinenziale (Sub.3 - stessa proprietà) e Abitazione (Sub.2 - stessa proprietà)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Bene comune non censibile,

foglio 9, particella 730, subalterno 3, indirizzo via San Michele n.4, piano T, comune Sacile, categoria BCNC

Confini: Nord : Mappale 547 (altra proprietà) Est : Mappale 356 (altra proprietà) Sud : Mappale 1311 (area urbana, stessa ditta) Ovest : Mappale 543 e 546 (altra proprietà)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sottoscritto Perito Estimatore nel corso del sopralluogo del 23-09-2017, presso gli immobili oggetto di esecuzione ha riscontrato alcune modifiche interne al Piano Terra riguardanti la costruzione di una nuova parete divisoria tra cantina e ripostiglio, l'apertura di un nuovo foro porta d'accesso alla cantina, la demolizione di n.2 rampe di scale ubicate all'interno del ripostiglio dov'è stato inoltre convertito il foro porta esistente in un nuovo foro finestra. Al Piano Primo è stata riscontrata la demolizione di una parete, l'apertura di un nuovo foro

porta e il tamponamento di una vecchia apertura in cucina.

Accertato quanto sopra, si è reso necessario redigere una variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni" al Catasto Fabbricati, che il sottoscritto Perito ha evaso al fine di rispondere ai quesiti del giudice Esecutore: - Docfa per "diversa distribuzione degli spazi interni" per la variazione del Mappale 730 Sub.2 - Cat. A/7 cl.1° - Cons. 9,5 vani, prot. PN0094625 del 02-11-2017.

Regolarizzabili mediante: Il Perito Estimatore, a fronte dell'incarico ricevuto, ha già provveduto alla regolarizzazione catastale del bene oggetto di esecuzione.

Descrizione delle opere da sanare: Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Sacile, è risultato che i lavori di modifiche interne e prospettiche non sono state autorizzate. Necessita pertanto la redazione di idonea pratica edilizia di riduzione in conformità.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note:

Il Perito Estimatore a fronte del sopralluogo eseguito presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e a seguito dell'avvenuta variazione catastale eseguita personalmente, dichiara la corrispondenza dei documenti catastali reperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio, rispetto allo stato dei luoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nei pressi del centro del Comune di Sacile, a Ovest della piazza principale e a Nord della strada statale n.13 "Pontebbana". Trattasi di una zona caratterizzata da una media/alta densità di edifici a prevalente destinazione residenziale. Detta zona è interessata solamente dal traffico locale ed è servita da tutti i necessari servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale / commerciale

Importanti centri limitrofi: Pordenone e Vittorio Veneto.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Livenza.

Attrazioni storiche: Duomo di Sacile, Chiesa di Santa Maria della Pietà, Piazza del Popolo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Il certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Sacile (ALL.7) attesta che nell'immobile risultano residenti i [redacted] fronte del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti, il sottoscritto C.T.U. ritiene di confermare quanto contenuto nello Stato di Famiglia (ALL.7).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOC.COOP.R.L. contro [redacted]. Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Contursi Chiara in data 06/04/2004 ai nn. 105575/16584; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/04/2004 ai nn. 6577/1368; Importo ipoteca: € 352000; Importo capitale: € 220000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOC.COOP.R.L. contro [redacted] la: Concessione

a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Contursi Chiara in data 21/05/2010 ai nn. 124580/25930; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/06/2010 ai nn. 8444/1665; Importo ipoteca: € 88000; Importo capitale: € 55000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. [redacted]
Derivante da: Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 04/02/2014 ai nn. 205 iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2014 ai nn. 3054/2460.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditor [redacted]
Derivante da: Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 13/12/2016 ai nn. 4481 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/01/2017 ai nn. 129/95.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] derivante da: Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 10/01/2017 ai nn. 80 iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/03/2017 ai nn. 4361/2980.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Abitazione con Autorimessa e Giardino

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: 0,00 €. Nessuna

Millesimi di proprietà: Nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile non risulta accessibile in quanto mancano completamente gli opportuni adeguamenti ai collegamenti verticali tra i vari piani dell'abitazione. L'intero immobile, a fronte di un'analisi progettuale, può risultare adattabile ai sensi del D.P.R. 236/89 e Legge 13/89.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note indice di prestazione energetica: Si precisa che dall'avvenuta visura al Catasto Energetico effettuata in data 24-10-2017 si è accertato che l'Attestato di Prestazione Energetica è già stato emesso in data 09-03-2015 (validità 10 anni) dal geom. [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Padova al n.4510 (ALL.8).

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

Avvertenze ulteriori: L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con domanda trascritta. Il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]

Proprietà per 1/2 - [redacted]

Proprietà per 1/2 proprietario/i ante ventennio al 17/05/1994. In forza di atto di compravendita [redacted] in data 23/12/1987, ai nn. 60656/11822; registrato a Pordenone, in data 11/01/1988, ai nn. 119/l; trascritto a Pordenone, in data 08/01/1988, ai nn. 170/138.

Titolare/Proprietario: [redacted]

Proprietà per 1/9 [redacted]

Proprietà per 1/9 [redacted]

[REDACTED] Proprietà per 6/9 dal 17/05/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone - Agenzia delle Entrate, in data 23/02/2001, ai nn. 51/Vol.816; trascritto a Pordenone, in data 17/03/1995, ai nn. 3220/2390.

Note: Risulta trascritta il 27-02-2017 ai nn. 2794/1934, accettazione tacita di eredità nascente da atto di [REDACTED] del 06-04-2004 rep. 105575/16584

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 193

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Variante alla Licenza Edilizia n.227 del 13-08-1968

Per lavori: costruzione di una fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 28/10/1969 al n. di prot. 193

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1975 al n. di prot. 14/71

Numero pratica: 192

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: [REDACTED]

Per lavori: Opere di recintazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/12/1970 al n. di prot. 192

NOTE: La presente Licenza di Costruzione non è soggetta a rilascio di Agibilità.

Numero pratica: 103/79

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Opere di recintazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/07/1979 al n. di prot. 103/79

NOTE: La presente Concessione Edilizia non è soggetta a rilascio di Agibilità.

Numero pratica: 22/88 n.0676468909

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Condoni Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Realizzazione in difformità alla licenza edilizia n.103 del 28-10-1969 di alcune pareti interne, spostamento ed apertura di nuovi fori.

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 26/06/1987 al n. di prot. 0676468909

Rilascio in data 26/09/1988 al n. di prot. 22/88

Abitabilità/agibilità in data 02/05/1989 al n. di prot. 22/88

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 278.000 €. Importo residuo: € 0,00

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il sottoscritto Perito Estimatore, previo riscontro di quanto rilevato in loco e raffronto con la documentazione acquisita, ha riscontrato alcune modi-

fiche interne al Piano Terra riguardanti la costruzione di una nuova parete divisoria tra cantina e ripostiglio, l'apertura di un nuovo foro porta d'accesso alla cantina, la demolizione di n.2 rampe di scale ubicate all'interno del ripostiglio dov'è stato inoltre convertito il foro porta esistente in un nuovo foro finestra. Al Piano Primo è stata riscontrata la demolizione di una parete, l'apertura di un nuovo foro porta e il tamponamento di una vecchia apertura in cucina.

Tali modifiche hanno comportato la redistribuzione interna e la variazione prospettica dell'abitazione e, a fronte della vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, tali interventi sono riconducibili a manutenzione straordinaria soggetti a comunicazione di attività edilizia libera asseverata (art.16 bis L.R. 19/2009 e s.m.i.); la difformità riscontrata dev'essere pertanto regolarizzata con una istanza di riduzione in conformità mediante una comunicazione di edilizia libera asseverata ai sensi dell'art.51 comma 3 e 4bis.

Tale articolo prevede la sanzione pecuniaria pari a € 258,00.

In adiacenza, al prospetto Nord dell'Abitazione è stata rilevata una legnaia con struttura precaria e fatiscente (dim. 260 x 350 cm) che, viste le caratteristiche strutturali, non risulta sanabile pertanto il sottoscritto perito non può tenerne conto ai fini estimativi.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di Attività Edilizia Libera Asseverata (art.16bis e 51 L.R. 19/2009 s.m.i.), Pagamento Sanzione

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne e foro finestra in luogo di foro porta da sanare con pratica edilizia e demolizione della struttura precaria.

Pratica Edilizia, Diritti e Sanzioni: **€ 2.000,00**

Demolizione struttura non sanabile : **€ 1.000,00**

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si allaga alla presente Perizia, i titoli autorizzativi reperiti presso il Comune di Sacile, completi di elaborati grafici e di certificato di Agibilità e quant'altro (ALL.5).

Il sottoscritto Perito Estimatore ha presentato formale richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile (domanda prot.n.GEN-GEN-2017-21300-A del 14-07-2017) per accertare la presenza o meno di provvedimenti sanzionatori relativi all'immobile oggetto di esecuzione; essendo trascorsi trenta giorni dalla data di tale richiesta, in mancanza di una risposta da parte del Comune, è da intendersi che non vi siano presenti provvedimenti sanzionatori (ALL.5).

Il sottoscritto Perito Estimatore, visionato l'intero fascicolo d'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune, conferma di non aver riscontrato alcun provvedimento sanzionatorio riferito alle unità immobiliare oggetto di E.I.

Per rendere edotte le difformità riscontrate in loco, è stato redatto un Elaborato Grafico (ALL.6) con rappresentate tali incongruenze.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	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. Le destinazioni ammesse sono: - residenza; - attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al nel rapporto punto e) con i numeri 1 dell'art. 5 della L.R. 19/2009); - attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 del volume totale di superficie di vendita; - servizi; - servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico. L'attuazione è diretta e, se nel caso, secondo la disciplina fissata nell'apposita scheda. Gli interventi ammessi sono: - restauro e risanamento conservativo, - demolizione, - ristrutturazione edilizia, - ampliamento, - nuova edificazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	35 %
Altezza massima ammessa:	9,00 ml
Volume massimo ammesso:	854,4 mc
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione in villini [A7] di cui al punto A - Abitazione con Autorimessa e GiardinoDescrizione sintetica

L'insieme degli immobili oggetto di perizia è costituito da un Villino unifamiliare (Sub.2) completo di pertinenze quali Autorimessa (Sub.1) e Giardino (Sub.3), sito in Comune di Sacile via San Michele n.4, identificato catastalmente al Foglio 9 Mappale 730.

Il lotto in cui sorge l'edificio abitativo, di forma trapezoidale, presenta una recinzione verso la pubblica via costituita da un muretto pieno in c.a. con soprastante ringhiera in ferro; lungo tutti i restanti confini a delimitazione delle proprietà, insistono recinzioni costituite da muretto in c.a. con soprastante rete metallica plastificata.

Il lotto identificato con il Mappale 730, presenta distinti accessi carraio e pedonale dotati di cancelli in ferro, posti lungo il confine Sud, verso la pubblica via San Michele.

L'accesso avviene attraverso l'area urbana fronte stante (pista ciclabile ad uso pubblico di proprietà degli esecutati) identificata con il Mapp.1311.

L'ampio scoperto è sistemato in parte a giardino piantumato (a Ovest rispetto l'Abitazione) ed in parte a cortile completo di percorso pedonale in pietra di porfido e percorso carraio inghiaiato. Il perimetro dell'Abitazione, ad esclusione del tratto Nord, è dotato di marciapiedi in battuto di cemento. L'edificio abitativo si sviluppa su 3 livelli fuori terra, il Piano Terra destinato a zona accessoria, il Piano Primo destinato a zona giorno e zona notte e il Piano Secondo quale soffitta sottotetto.

Distribuzione interna

Con riferimento all'individuazione planimetrica dell'abitazione unifamiliare completa di autorimessa e giardino, Foglio 9 Mappale 730 Sub.1-2-3 (ALL.2 - Estratto di Mappa, Planimetria U.I.), si procede all'identificazione del bene esecutato con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita super locale, interna ed esterna, e dai dati metrici acquisiti (ALL.10).

Trattasi di una abitazione in villino dalle generose dimensioni; al piano terra (zona accessoria) si trova un lungo e stretto ingresso-disimpegno che funge da filtro per l'accesso alla autorimessa, cantina, ripostiglio, w.c., lavanderia e taverna; l'autorimessa, la taverna e la vanderia sono direttamente accessibili anche dallo scoperto esclusivo (Sub.3) mentre la centrale termica è accessibile esclusivamente dall'esterno; il piano primo (zona abitabile) è accessibile, sia da una scala interna che da una rampa di scale esterna collegata alla terrazza lungo i prospetti sud ed ovest dell'Abitazione; la zona abitabile è rappresentata da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n.3 camere e w.c.; il piano secondo è invece costituito dalla soffitta quale sottotetto dell'abitazione. Tutti i piani sono collegati tra loro da scala interna.

Le consistenze (superficie lorda) delle unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare sono le seguenti:

Piano Terra (H 240 cm)

Zona Accessoria = 102,00 mq

Centrale Termica = 6,00 mq

Autorimessa = 29,00 mq

Scoperto Pertinenziale = 931,00 mq

Piano Primo (H 285 cm)

Zona Giorno/Notte = 137,00 mq

Terrazzo = 27,00 mq

Piano Secondo (Hmin 90 cm / Hmax 245 cm)

Soffitta = 137,00 mq

Le superfici lorde sopra descritte, moltiplicate per i giusti coefficienti di ragguaglio, determinano una superficie commerciale equivalente pari a 259,02 mq.

Strutture

- Strutture portanti in elevazione di tipo misto (pilastri in c.a. e murature in laterizio);
- Solai interpiano in laterocemento tipo "bausta";
- Solai di copertura in laterocemento tipo "bausta";
- Scale tra piano terra / primo / secondo in c.a.

Finiture

esterne

- Pareti intonacate "al civile" con rivestimento plastico tipo "graffiato";
- Serramenti delle finestre e porte finestre esterne in legno con vetro camera e persiane in plastica;
- Portoncino d'ingresso in legno con vetro (piano primo);
- Portoncino d'ingresso in ferro con vetro (piano terra);
- Spazi esterni di accesso/regresso carrai inghiaiaati e pedonali in pietra di porfido;
- Scoperto sistemato a verde con piantumazioni;
- Copertura con manto in tegole di laterizio;
- Lattoneria in lamiera zincata e verniciata;
- Ringhiere della scala e terrazzo esterna in ferro zincato verniciato.

Finiture interne

- Intonaci al civile tinteggiati con varie finiture, sia per le pareti che per i soffitti;
- Pavimenti del piano terra in cls liscio rifinito al quarzo;
- Pavimenti e Rivestimenti del bagno in piastrelle di ceramica (Piano Terra e Primo);
- Pavimenti del piano primo in parquet di legno nella zona notte, in piastrelle e marmo nella zona giorno;
- Pavimento della terrazza in piastrelle;
- Pavimento della Soffitta in cls;
- Rivestimento della scala tra piano terra, primo e secondo in graniglia di marmo;
- Rivestimento della scala esterna in marmo;
- Pareti dell'autorimessa intonacate e tinteggiate;
- Pavimento dell'autorimessa in cls liscio rifinito al quarzo;
- Portone di accesso all'autorimessa in ferro;
- Davanzali e soglie in marmo;

Impianti

- Impianto elettrico completo di tubazioni sottotraccia, punti luce e prese di corrente;
- Impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a gas metano, termosifoni in ghisa;
- Impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari, rubinetterie con adduzione dell'acqua da acquedotto;
- Impianto antenna tv;
- Impianto di climatizzazione.

1. Quota e tipologia del diritto

1/9 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/9 [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

1/9 [redacted] proprietà

[redacted] file: Separato

Eventuali comproprietari: Nessuno

4. Quota e tipologia del diritto

6/9 [redacted] Piena proprietà

Cod [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.369,00**

E' posto al piano: Terra, Primo, Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa

P.T. = 240 cm / P.1° = 285 cm / P.2° = 168 cm (media)

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: **buono**

Condizioni generali dell'immobile: L'Abitazione con Autorimessa oggetto di Esecuzione Immobiliare presenta buone condizioni statiche e con finiture e dotazioni di tipo civile risalenti all'epoca della costruzione (anni '70), completo di uno scoperto ad uso esclusivo in parte sistemato a verde, in parte inghiaiato per l'accesso carraio e pavimentato per l'accesso pedonale. La proprietà è ubicata all'interno di una zona residenziale di espansione a ridosso del centro del Comune di Sacile.

Gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare risultano pertanto ottimamente collegati sia alla viabilità comunale (centro paese), sia alle arterie principali di collegamento con i paesi limitrofi e gode di tutti i servizi e facilità di accesso alle attività esistenti.

L'abitazione (Sub.2) con le relative pertinenze (Autorimessa - Sub.1 ; Giardino - Sub.3) risulta attualmente utilizzata dagli esecutari

ture e dotazioni tradizionali e risalenti all'epoca della costruzione (fine anni '70); gli impianti risultano funzionanti e la caldaia è dotata di libretto in regola con i controlli di legge.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile stimato è calcolata in base alla superficie lorda, delle distinte porzioni dell'unità immobiliare aventi le diverse destinazioni, ragguagliata con opportuni coefficienti per determinare la superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Zona Accessoria P.T. - Sub.2	sup lorda di pavimento	0,50	51,00	€ 800,00
Centrale Termica P.T. - Sub.2	sup lorda di pavimento	0,40	2,40	€ 800,00
Autorimessa P.T. - Sub.1	sup lorda di pavimento	0,50	14,50	€ 800,00
Corte scoperta pertinenze P.T. - Sub.3	sup lorda di pavimento	0,02	18,62	€ 800,00
Zona Giorno/Notte P.1° - Sub.2	sup lorda di pavimento	1,00	137,00	€ 800,00
Terrazzo P.1° - Sub.2	sup lorda di pavimento	0,30	8,10	€ 800,00
Soffitta P.2° - Sub.2	sup lorda di pavimento	0,20	27,40	€ 800,00
			259,02	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2017

Zona: Sacile

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo Economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1100

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore dei beni staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

La stima tiene conto di un solo Lotto di vendita.

La presente stima si riferisce ad un Villino dislocato su 3 piani (Terra, Primo e Secondo) completo di Autorimessa (P.T.) e scoperto pertinenziale destinato a cortile/giardino.

La valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a) tutti gli elementi descritti (stato di conservazione e manutenzione);
- b) delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
- c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco.

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

[REDACTED] M.A.A. .

Osservatorio

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 1° semestre 2017.;

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

[REDACTED] A. :

APPARTAMENTI Usato - Periferia : min. € 1.000,00 / max € 1.400,00;

APPARTAMENTI – Buono stato / abitabile : min. € 600,00 / max € 1.250,00;

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 1° semestre 2017 - Fascia/zona: Periferica:

ABITAZIONI CIVILI - Normale : min. € 900,00 / max € 1.400,00.

Tenuto conto di quanto sopra si stima un valore di vendita pari ad €/mq 800,00.

Altre fonti di informazione: Annunci immobiliari di vendita pubblicati e riferiti ad immobili siti nel Comune di Sacile..

8.2 Valutazione corpi:

A - Abitazione con Autorimessa e Giardino. Abitazione in villini [A7]

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Zona Accessoria P.T. - Sub.2	51,00	€ 800,00	€ 40.800,00
Centrale Termica P.T. - Sub.2	2,40	€ 800,00	€ 1.920,00
Autorimessa P.T. - Sub.1	14,50	€ 850,00	€ 11.600,00
Corte scoperta pertinenziale P.T. - Sub.3	18,62	€ 800,00	€ 14.896,00
Zona Giorno/Notte P.1° - Sub.2	137,00	€ 800,00	€ 109.600,00
Terrazzo P.1° - Sub.2	8,10	€ 800,00	€ 6.480,00
Soffitta P.2° - Sub.2	27,40	€ 800,00	€ 21.920,00
Valore corpo			€ 207.216,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 207.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 207.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione con Autorimessa e Giardino	Abitazione in villini [A7]	259,02	€ 207.000,00	€ 207.000,00

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%)	€ 31.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:


Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 172.950,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 173.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 173.000,00

Allegati

- ALL. 1 - n.29 Fotografie con elaborato grafico indicante i con visivi;
- ALL. 2 - Documenti Catastali (*Estratto di Mappa, Visure e Planimetria U.I. Catasto Fabbricati*);
- ALL. 3 - Visure Conservatoria dei RR.II. (*aggiornamento dei certificati in atti*);
- ALL. 4 - Documenti Urbanistici Comunali (*Estratto P.R.G.C. e N.T.A.*);
- ALL. 5 - Pratiche Edilizie (*Concessioni Edilizie, Agibilità*);
- ALL. 6 - Elaborato Grafico Planimetrico (*con individuazione delle difformità riscontrate*);
- ALL. 7 - Documenti Anagrafici Comunali (*Stato di Famiglia e di Matrimonio degli esecutati*);
- ALL. 8 - Visura Catasto Energetico dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- ALL. 9 - Titolo di Provenienza (*Atto di Compravendita del 25-03-1993*);
- ALL.10- Elaborato Grafico Planimetrico (*con colori individuanti le parti stimate*);
- ALL.11- Pratica Variazione Catasto Fabbricati (*Docfa eseguito dal Perito Estimatore*)

Data generazione:
03-11-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior



MIOR
CLAUDIO
03/11/2017

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
FORDENONE

ELABORATO GRAFICO PLANIMETRICO

"con individuazione delle parti stimate"

E.I. n.393/2016 Tribunale di PN - Banca Popolare dell'Alto Adige

Comune di Sacile (PN)

Foglio 9 Mapp.730 Sub.1-2

Scala 1 : 200

PIANO TERRA
H=240

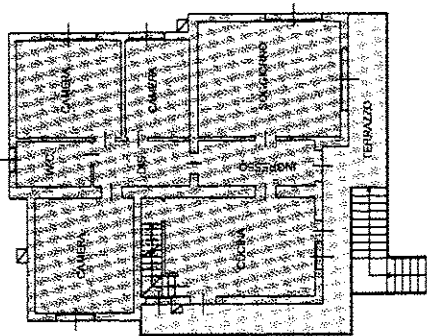
MAPP.1026

MAPP.547

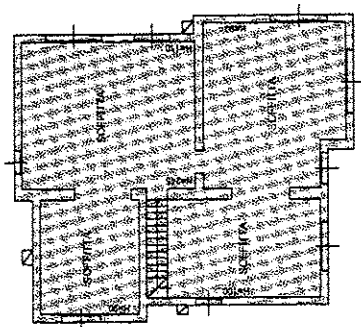
MAPP.548

MAPP.356






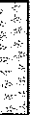

PIANO PRIMO
H=285



PIANO SECONDO




LEGENDA IMMOBILI - SUPERFICI Immobili oggetto di Divisione Ereditaria

-  ABITAZIONE P.T. - zona accessoria (Sub.2)
Superficie lorda = mq 102,00 circa
-  C.T. P.T. (Sub.2)
Superficie lorda = mq 6,00 circa
-  AUTORIMESSA P.T. (Sub.1)
Superficie lorda = mq 29,00 circa
-  CORTE ESCLUSIVA P.T. (Mapp.730)
Superficie lorda = mq 931,00 circa
-  ABITAZIONE 1°P. - zona abitabile (Sub.2)
Superficie lorda = mq 137,00 circa
-  TERRAZZO 1°P. (Sub.2)
Superficie lorda = mq 27,00 circa
-  ABITAZIONE 2°P. - Soffitta (Sub.2)
Superficie lorda = mq 137,00 circa

San Vito al Tagliolo, Il 03-11-2017

Il Perito Estimatore
(geom. Max Claudio)


MAX CLAUDIO

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
P. O. R. D. I. N. G. V. I.

ACCERTAMENTO EDILIZIO - URBANISTICO ELABORATO GRAFICO PLANIMETRICO

"con individuazione delle difformità riscontrate"

E.I. n. 393/2016 Tribunale di PN - Banca Popolare dell'Alto Adige /

Comune di Sacile (PN)

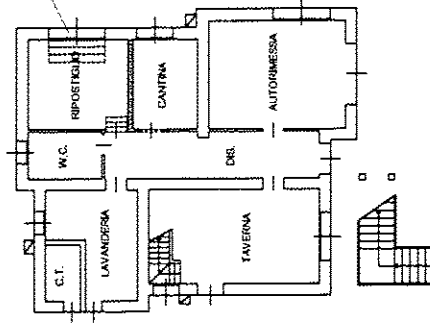
Foglio 9 Mapp. 730 Sub. 1-2

Scala 1 : 200

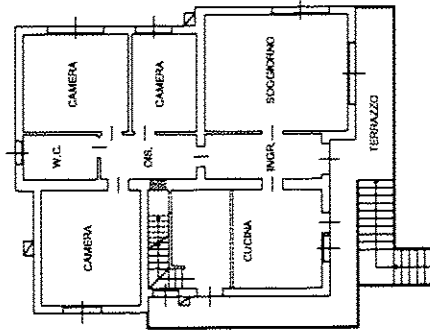
PIANO TERRA
H=240

MAPP. 547

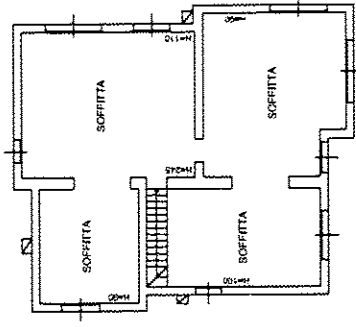
CUSCO - BASTRA PENSE -
CORTI - S. GIACOMO



PIANO PRIMO
H=285



PIANO SECONDO



CORTE ESCLUSIVA



LEGENDA IMMOBILI



DEMOLIZIONI rispetto alle opere autorizzate con
SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE n.22/88 del 26-09-1988



COSTRUZIONI rispetto alle opere autorizzate con
SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE n.22/88 del 26-09-1988

San Vito al Tagliato, 11-03-2017

Il Perito Estimatore
(Geom. Max Claudio)

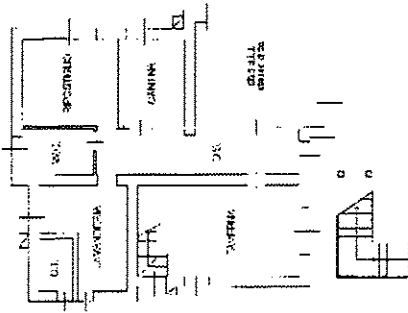
(Signature)
MAX CLAUDIO
COLLEGIO GEOMETRI
EGEOMETRIALABRATI
FORLÌ - 40138

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

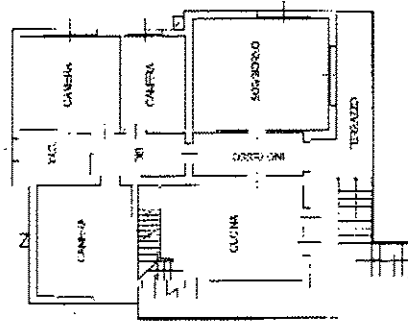
182.
Dichiarazione precomuni n.
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sacile
Via San Michele
div. 4
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 9
Basticeggi: 730
Subalterno: 2
Prov. Pordenone
n. 333

Scheda n. 1 Scala 1:200

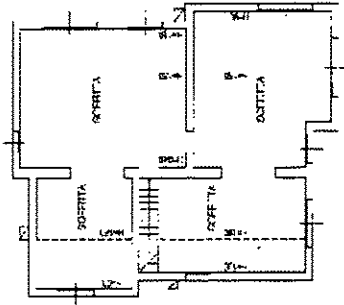
PIANO TERRA
H=240



PIANO PRIMO
H=285



PIANO SECONDO



NORD

