

---

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

promossa da: **Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.**

contro: 

N° Gen. Rep. **401/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2017 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 - civile abitazione,**  
**002 - civile abitazione, 003 -**  
**terreno**

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

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

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [redacted] foglio 9, particella 1216, subalterno 87, indirizzo viale della Repubblica, piano 1, comune Sacile, categoria A/2, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie 43 mq, rendita € 154,94, [redacted] foglio 9, particella 1216, subalterno 120, indirizzo viale della Repubblica, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 4, consistenza 23, rendita € 106.91

**Bene:** - Brugnera (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 002 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [redacted] foglio 23, particella 548, subalterno 28, indirizzo viale della Fratta n. 29, piano S1-1, comune Brugnera, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 50 mq, rendita € 232.41

**Lotto:** 003 - terreno

**Corpo:** Terreno

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [redacted] sezione censuaria Brugnera, foglio 3, particella 182, qualità area rurale, superficie catastale 15are 20 ca

### 2. Possesso

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

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

**Possesso:** Occupato da [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 02/07/2015 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Pordenone il 05/02/2016 ai nn. serie 3T n. 669 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 06/07/2021 Data di rilascio: 06/01/2021

**Bene:** - Brugnera (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 002 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

**Possesso:** libero

**Lotto:** 003 - terreno  
**Corpo:** Terreno  
**Possesso:** libero

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

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

**Lotto:** 001 - civile abitazione  
**Corpo:** Civile abitazione  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Bene:** - Brugnera (Pordenone) - 33070

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

**Lotto:** 003 - terreno  
**Corpo:** Terreno  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

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

**Lotto:** 001 - civile abitazione  
**Corpo:** Civile abitazione  
**Creditori Iscritti:** Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.

**Bene:** - Brugnera (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 002 - civile abitazione  
**Corpo:** Civile abitazione  
**Creditori Iscritti:** Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.

**Lotto:** 003 - terreno  
**Corpo:** Terreno  
**Creditori Iscritti:** Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.

**5. Comproprietari**

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

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - Brugnera (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 002 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - terreno

**Corpo:** Terreno

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

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

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

**Misure Penali:** NO

**Beni:** - Brugnera (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 002 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - terreno

**Corpo:** Terreno

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

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

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - Brugnera (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 002 - civile abitazione

**Corpo:** Civile abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - terreno

**Corpo:** Terreno

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

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

**Lotto:** 001 - civile abitazione

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 30.000,00

**Bene:** - Brugnera (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 002 - civile abitazione

**Prezzo da libero:** € 42.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003 - terreno

**Prezzo da libero:** € 7.700,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

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

**Lotto: 001 - civile abitazione**

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

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

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

Identificativo corpo: Civile abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077, Viale della Repubblica 9

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 9, particella 1216, subalterno 87, indirizzo viale della Repubblica, piano 1, comune Sacile, categoria A/2, classe 4, consistenza 1,5 vani, superficie 43 mq, rendita € 154,94

Derivante da: 1) strumento (atto pubblico) del 06/10/2009: Nota presentata con modello Unico in atti dal 23-10-2009 Repertorio n. 35898 Rogante: Bevilacqua Guido, sede Pordenone, Registrazione UR Sede: Compravendita (n. 9450.1/2009).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 12.77 generali, 13.51 scala, 17.88 ascensore.

Confini: ad est con sub. 86; ad ovest con sub. 151; a sud con sub. 76 (pianerottolo condominiale); a nord con affaccio su area condominiale. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 9, particella 1216, subalterno 120, indirizzo viale della Repubblica, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 4, consistenza 23, rendita € 106.91

Derivante da: 1) strumento (atto pubblico) del 06/10/2009: Nota presentata con modello Unico in atti dal 23-10-2009 Repertorio n. 35898 Rogante: Bevilacqua Guido, sede Pordenone, Registrazione UR Sede: compravendita (n. 9450.1/2009).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 7.08 generali, scala 3.54, ascensore 5.18.

Confini: ad est con sub. 83; ad ovest con il sub. 75 (corsia garage); a sud con sub. 121; a nord con il sub. 75. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esiste una difformità non essenziali alla planimetria dell'abitazione dovuto alla suddivisione, tramite una parte in cartongesso, del monolocale in due stanze.

Regolarizzabili mediante: lo scrivente, avendo accertato una difformità non essenziali, non ha presentato presso il NCEU di Pordenone l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Esiste una difformità non essenziali alla planimetria. Lo scrivente, avendo accertato una difformità non essenziali, non ha presentato presso il NCEU di Pordenone l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile.

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

l'immobile è situato in una zona semicentrale del Comune di Sacile

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Livenza.

**Attrazioni storiche:** il Duomo, Piazza del Popolo, la chiesa di Santa Maria della Pietà.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione Ferroviaria circa 2 km

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 02/07/2015 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Registrato a Pordenone il 05/02/2016 ai nn. serie 3T n. 669 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 06/07/2021. Data di rilascio: 06/01/2021

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: le utenze (acqua, luce) sono attive, l'immobile si presenta arredato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep 4351 del 28-11-2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/12/2016 ai nn. 17284/11793; Formalità trascritta anche sui seguenti beni facenti parte del lotto 001: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91. .

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 01/10/2009 ai nn. 54380/20331; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2009 ai nn. 14294/2722; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; Note: Formalità trascritta anche sui seguenti beni facenti parte del lotto 001: 1) garage in catasto

al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91. Debitore Ipotecario [REDACTED]. Ipoteca scritta in rettifica a quella del 02 ottobre 2009 ai numeri 14035/2685, in quanto per mero errore il mappale 182 del foglio 3 è stato ubicato nel Comune di Sacile e non nel Comune di Brugnera.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 01/10/2009 ai nn. 54380/20331; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/10/2009 ai nn. 14035/2685; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; Note: Formalità trascritta anche sui seguenti beni facenti parte del lotto 001: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91. Debitore Ipotecario [REDACTED]. Ipoteca rettificata in data 07 ottobre 2009 ai numeri 14294/2722, in quanto per mero errore il mappale 182 del foglio 3 è stato ubicato nel Comune di Sacile e non nel Comune di Brugnera.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Civile abitazione

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 614,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 3.418,00 €. Le spese condominiali impagate risultano ad oggi:

- 1) euro 392,38 per spese straordinarie lavori tinteggiatura 2011;
- 2) euro 2.274,00 per spese condominiali ordinarie a preventivo gestione 2017 per quanto riguarda l'appartamento;
- 3) euro 752,00 per spese condominiali ordinarie a preventivo gestione 2017 per quanto riguarda il garage.

In particolare si ha che: per l'anno 2016 le spese condominiali sono così ripartite appartamento euro 583,17, garage euro 187,98; per l'anno 2017 le spese condominiali sono così ripartite (spese a preventivo) appartamento euro 460,12 garage euro 154,21. Resteranno a carico dell'acquirente euro 1385,48, mentre euro 2032,8 risulteranno non opponibili al medesimo in quanto antecedenti di un biennio la data della vendita.

**Millesimi di proprietà:** appartamento 12.77, garage 7.08.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dallo scrivente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** • Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/10/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro Pordenone, in data 29/05/1996, ai nn. 849/4; trascritto a Pordenone, in data 20/12/1996, ai nn. 14557/10493.



Note: l'atto comprende anche: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91. Successione legittima in morte del signor [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 09/09/2007 al 22/12/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: Si; registrato a Ufficio del Registro Pordenone, in data 09/09/2008, ai nn. 92/1074/8; trascritto a Pordenone, in data 01/09/2009, ai nn. 12527/8299.

Note: l'atto comprende anche: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91. Successione legittima in morte della sig. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 22/11/2008 al 06/10/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Gerardi Gaspare, in data 22/12/2008, ai nn. 53023/19281; trascritto a Pordenone, in data 21/01/2009, ai nn. 822/597.

Note: l'atto comprende anche: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] 06/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Guido, in data 06/10/2009, ai nn. 35898/25558; trascritto a Pordenone, in data 08/10/2009, ai nn. 14378/9450.

Note: l'atto comprende anche: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n.107/1994 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione centro servizi per negozi e minialloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/01/1994 al n. di prot. 1865

Rilascio in data 05/07/1994 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/01/1997 al n. di prot. 22938

Numero pratica: Concessione edilizia n.131/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione centro servizi per negozi e unità ricettive

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/04/1995 al n. di prot. 8526

Rilascio in data 08/08/1995 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/01/1997 al n. di prot. 22938

Numero pratica: Concessione edilizia n.176/1995

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione centro servizi per negozi e unità ricettive

Oggetto: variante

Presentazione in data 03/10/1995 al n. di prot. 21024

Rilascio in data 23/10/1995 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/01/1997 al n. di prot. 22938

Numero pratica: Concessione edilizia n.108/1997

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ampliamento vano cucina e spostamento wc disabili

Presentazione in data 11/04/1997 al n. di prot. 7901

Rilascio in data 16/07/1997 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 21/01/1997 al n. di prot. 22938

NOTE: Trattasi autorizzazione riguardanti altra unità edilizia.

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di titolo. Cambio di destinazione d'uso da D/2 in A/2 in assenza di pratica edilizia.

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: opere di manutenzione straordinaria che hanno portato una diversa distribuzione degli ambienti interni. Cambio della destinazione d'uso dell'immobile da locali ad uso residence a civile abitazione.

Note: Oneri di regolarizzazione descritti nella sezione urbanistica

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. 0396/Pres del 24/11/1997 e successive modifiche e varianti (aggiornata alla variante 71 approvata con delibera consiliare n°. 59 del 28.11.2016 e)
Zona omogenea:	B2 (zona residenziale mista di tipo semintensiva)
Norme tecniche di attuazione:	Parametri per l'edificazione in zona B2 Indice di fabbricazione: 2.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ; rapporto di copertura 0.5, altezza massima 12.5 m, distanza dai confini minimo m. 5,0 o in aderenza a fabbricato preesistente.
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:	2
Rapporto di copertura:	0.5
Altezza massima ammessa:	12.5 m

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di titolo. Cambio di destinazione d'uso da D/2 in A/2 in assenza di pratica edilizia.

Regularizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: opere di manutenzione straordinaria che hanno portato una diversa distribuzione degli ambienti interni. Cambio della destinazione d'uso dell'immobile da locali ad uso residence a civile abitazione. sanzione amministrativa: € 546,00 oneri professionali e varie: € 3.000,00 contributo di costruzione (63,00 euro mq per zona B - 10.83 per zona D/2) × (la superficie imponibile) × 2 : € 2.950,00, monetizzazione per la realizzazione di un parcheggio di relazione (mq 12,5 \* euro 475.60): € 5.945,00

Spese di sanatoria presunte: € **12.441,00**

Note: Il sottoscritto ritiene che non è necessario richiedere un nuovo certificato di agibilità in quanto conformemente a quanto indicato art. 4 comma 3 del Regolamento di attuazione della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 "Codice regionale dell'edilizia" " nel caso di intervento edilizio eseguito su edificio o unità immobiliare esistenti o di loro parti, in possesso del certificato di agibilità, il rilascio di nuovo certificato è necessario esclusivamente se l'intervento stesso rileva ai fini delle caratteristiche strutturali dell'edificio o dell'unità immobiliare. La non rilevanza dell'intervento ai fini delle caratteristiche strutturali ed il mantenimento delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, ai fini del presente articolo, sono asseverate dal progettista dell'intervento edilizio o da altro professionista abilitato all'atto della dichiarazione della fine dei lavori o in sede di sanatoria".

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

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

l'immobile è ubicato al piano primo del Residence "San Liberale" sito in viale della Repubblica n. 7/b e n. 9 (cfr. allegato 5a foto da n°. 1 al n°. 6). L'immobile ha accesso da via della Repubblica 9 e consiste in un monovano, la civile abitazione è situata nella zona semi centrale del Comune di Sacile (cfr. allegato 5a foto da n°. 7 al n°. 10). L'immobile attualmente è adibito ad ufficio ed è composto da due piccoli vani (cfr. allegato 5a foto da n°. 11 al n°. 14), originati dalla suddivisione dell'originario monovano tramite una parete in cartongesso e un bagno (cfr. allegato 5a foto da n°. 15 al n°. 16). L'ingresso ha una superficie netta pari a 4,7 mq (cfr. allegato 5a foto n°. 17), il vano 1 ha una superficie netta pari a 11 mq, il vano 2 ha una superficie netta pari a 13,2, il bagno ha una superficie netta di 4.05 mq, il terrazzo ha una superficie netta di 4.4 mq (cfr. allegato 5a foto n°. 18, n°. 19). L'altezza utile degli ambienti al piano primo è di circa 2.60 m.

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nel periodo 1994-1995, ha struttura portante in cemento armato. L'appartamento esposizione a nord.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà  
[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **40,60**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1994 - 95

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.6 m

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in discrete condizioni, il corpo scala è in condizioni buone.

- Finiture interne ed impianti:

l'immobile presenta le pareti interne rifinite in idropittura; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata con rivestimento in mattonelle di ceramica. Gli infissi interni, in buone condizioni, sono tamburate in legno; gli infissi esterni sono in alluminio e sono in discrete condizioni, gli infissi esterni sono dotate di vetrocamera e di tapparelle in p.v.c.. L'impianto elettrico è dotato di certificato di conformità; l'impianto idrico è stato realizzato con tubazioni in acciaio zincato ed è privo di certificato di conformità. L'immobile è dotato di caldaia a gas murale modello Cosmogas BME 10/20 ma è privo di radiatori, il condizionamento dell'ambienti avviene tramite un dual split modello Fair Nature. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento è da definirsi nel complesso discreto.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                                    materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione:  
**plastica** condizioni: **discrete**

Infissi interni                                    tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato**

#### Impianti:

Citofonico                                        tipologia: **audio** condizioni: **buone**

**Elettrico** tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**  
- Note: l'impianto era dotato di certificato di conformità, le successive modifiche all'impianto necessitano di una nuova certificazione.

**Termico** tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** conformità: **non a norma**  
- Note: non è stato fornito il certificato di conformità. in quanto l'impianto non è in funzione perché sostituito con una pompa termica.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano primo	superf. esterna lorda	1,00	36,00	€ 1.100,00
centrale termica	superf. esterna lorda	0,15	0,15	€ 1.100,00
terrazza	superf. esterna lorda	0,35	1,26	€ 1.100,00

37,41

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre-2017

Zona: Sacile

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1600

**Accessori:**

Civile abitazione

1. Garage

posto al piano seminterrato - Sviluppa una superficie complessiva di 23 mq  
Valore a corpo: € 10000

Note: l'atto comprende anche: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale euro 106.91 (cfr. allegato 5a foto n. 30 e 31).

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

**Elenco fonti:**

Catasto di Sacile;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1100

**8.2 Valutazione corpi:****Civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano primo	36,00	€ 1.100,00	€ 39.600,00
centrale termica	0,15	€ 1.100,00	€ 165,00
terrazza	1,26	€ 1.100,00	€ 1.386,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 41.151,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 41.818,18
Valore corpo	€ 41.484,59
Valore accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 51.484,59
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.484,59

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	37,41	€ 51.484,59	€ 51.484,59

**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%)	€ 7.722,69
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.228,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.441,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.092,90
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 30.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

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

**Lotto: 002 - civile abitazione**

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

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

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

Identificativo corpo: Civile abitazione.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brugnera (Pordenone) CAP: 33077, Via della Fratta 29

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]oglio 23, particella 548, subalterno 28, indirizzo viale della Fratta n. 29, piano S1-1, comune Brugnera, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 50 mq, rendita € 232.41

Derivante da: 1) strumento (atto pubblico) del 06/10/2009: Nota presentata con modello Unico in atti dal 23-10-2009 Repertorio n. 35898 Rogante: Bevilacqua Guido, sede Pordenone, Registrazione UR Sede: compravendita (n. 9450.1/2009).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 11.13 generali, scala 248.62.

Confini: ad est con sub. 29; ad ovest con sub. 26; a sud con sub. 27 e pianerottolo condominiale; a nord con affaccio area condominiale. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

l'immobile è situato in una zona semicentrale del Comune di Brugnera

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato



**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Sacile.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Livenza.

**Attrazioni storiche:** Villa Varda, Chiesa di Santi Giacomo Apostolo e Nicola Vescovo.

**Principali collegamenti pubblici:** autolinee

## 11. STATO DI POSSESSO:

Libero.

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep 4351 del 28-11-2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/12/2016 ai nn. 17284/11793; Formalità trascritta anche sui seguenti beni facenti parte del lotto 001: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91. .

- **Iscrizione** **di** **ipoteca:**  
 Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 01/10/2009 ai nn. 54380/20331; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2009 ai nn. 14294/2722; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; Note: Formalità trascritta anche sui seguenti beni facenti parte del lotto 001: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91. Debitore Ipotecario [REDACTED] Ipoteca scritta in rettifica a quella del 02 ottobre 2009 ai numeri 14035/2685, in quanto per mero errore il mappale 182 del foglio 3 è stato ubicato nel Comune di Sacile e non nel Comune di Brugnera.

- **Iscrizione** **di** **ipoteca:**  
 Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 01/10/2009 ai nn. 54380/20331; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/10/2009 ai nn. 14035/2685; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; Note: Formalità trascritta anche sui seguenti beni facenti parte del lotto 001: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91. Debitore Ipotecario [REDACTED] Ipoteca rettificata in data 07 ottobre 2009 ai numeri 14294/2722, in quanto per mero errore il mappale 182 del foglio 3 è stato ubicato nel Comune di Sacile e non nel Comune di Brugnera.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Civile abitazione

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 320,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 1.856,00 €.

**Millesimi di proprietà:** appartamento 11.13.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - non è presente un montascale

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** no

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dallo

scrivente

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** •Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

#### 14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 07/06/2001 al 06/10/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gerardi Gaspare, in data 07/06/2001, ai nn. 29435/7387; trascritto a Pordenone, in data 27/06/2001, ai nn. 7094/9850.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] 06/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Guido, in data 06/10/2009, ai nn. 35898/25558; trascritto a Pordenone, in data 08/10/2009, ai nn. 14378/9450.

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 4119/94 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato plurifamiliare per complessivi n. 28 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/05/1994 al n. di prot. 5049

Rilascio in data 13/10/1994 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1996 al n. di prot. 4199-4

Numero pratica: Concessione edilizia n. 95.043

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione di un fabbricato residenziale per n. 31 alloggi

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/02/1995 al n. di prot. 2345

Rilascio in data 03/07/1995 al n. di prot. 2345

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1996 al n. di prot. 95.043

Numero pratica: Concessione edilizia n. 95.043 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione di un fabbricato residenziale per n. 31 alloggi e formazione di colonnato a sostegno del timpano

Oggetto: variante

Presentazione in data 05/07/1995 al n. di prot. 9484

Rilascio in data 21/11/1995 al n. di prot. 9484

Abitabilità/agibilità in data 12/11/1996 al n. di prot. 95.043 1

Numero pratica: Concessione edilizia n. 95.043 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variazioni distributive interne e prospettiche per il ricavo di n. 34 unità immobiliari

Oggetto: variante  
 Presentazione in data 26/04/1996 al n. di prot. 7032  
 Rilascio in data 10/06/1996 al n. di prot. 7032  
 Abitabilità/agibilità in data 12/11/1996 al n. di prot. 95.043 2

Numero pratica: Concessione edilizia n. 95.043 3  
 Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
 Per lavori: intervento di nuova realizzazione - variazione destinazione d'uso di una unità immobiliare da residenziale ad ufficio  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 24/06/1996 al n. di prot. 10020  
 Rilascio in data 30/07/1996 al n. di prot. 10020  
 Abitabilità/agibilità in data 12/11/1996 al n. di prot. 95.043 3

### 15.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 15.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. 0250/Pres del 23/12/2014 e successive modifiche e varianti (aggiornata alla variante 50 approvata con delibera consiliare n°. 13 del 06.03.2014
Zona omogenea:	B3 (zona di completamento estensiva)
Norme tecniche di attuazione:	Parametri per l'edificazione in zona B3 Indice di fabbricazione: 0.8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ; densità di unità immobiliari residenziali: 1 per ogni 300 mq, o pari a esistente; altezza massima 9 m, distanza dai confini minimo m. 5,0.
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
Altezza massima ammessa:	9 m

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

l'immobile è ubicato al piano primo di un fabbricato plurifamiliare ad uso civile abitazione denominato del Residence "Villa Brugnera" sito in Brugnera, viale della Fratta (cfr. allegato 5b foto da n°. 1 al n°. 2). L'immobile ha accesso da via della Fratta 29 ed è situato nella zona semicentrale del Comune di Brugnera (cfr. allegato 5b foto da n°. 3 al n°. 7).

L'immobile è composto da due vani (cfr. allegato 5b foto da n°. 8 al n°. 11) un bagno (cfr. allegato 5b foto da n°. 12 al n°. 13) ed una cantina posta al piano primo seminterrato delle dimensioni di 7.8 mq (cfr. allegato 5b foto da n°. 23 al n°. 25). Il vano 1 ha una superficie netta pari a 17.6 mq, il vano 2 ha una superficie netta pari a 11,5, il bagno ha una superficie netta di 7.5 mq (comprensiva della zona nell'antibagno destinata a ripostiglio), il terrazzo ha una superficie netta di 4.6 mq (cfr. allegato 5b foto n°. 14, n°. 16). L'altezza utile degli ambienti al piano primo è di circa 2.60 m.

Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nel periodo 1995-1996, ha struttura portante in cemento armato. L'appartamento esposizione a nord.

Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 60,36

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1995 - 96

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.6 m

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in discrete condizioni, il corpo scala è in condizioni buone.



cantina	superf. esterna lorda	0,20	1,68	€ 1.000,00
terrazza	superf. esterna lorda	0,35	1,61	€ 1.000,00
			<b>50,65</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 semestre-2017

Zona: Brugnera

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

**1) Metodo analitico (I)**

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

**2) Metodo sintetico-comparativo (II)**

È possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di ma-

nutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

**Elenco fonti:**

Catasto di Brugnera;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
 Uffici del registro di Pordenone;  
 Ufficio tecnico di Brugnera;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sacile;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€. /mq.): 900.

**16. Valutazione corpi:****Civile abitazione. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie principale al piano primo	47,36	€ 1.000,00	€ 47.360,00
cantina	1,68	€ 1.000,00	€ 1.680,00
terrazza	1,61	€ 1.000,00	€ 1.610,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 50.650,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 50.000,00
Valore corpo	€ 50.325,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 50.325,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 50.325,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile abitazione	Abitazione di tipo civile [A2]	50,65	€ 50.325,00	€ 50.325,00

**16. 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%)	€ 7.548,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 640,00
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: € 42.136,25

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 42.000,00

**Lotto: 003 - Terreno**

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

**17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: terreno.

agricolo sito in Brugnera (Pordenone) CAP: 33077 frazione: Tamai, Via Levada 23

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

[redacted] foglio 3, particella 182, qualità area rurale, superficie catastale 15are 20 ca

Derivante da: 1) istrumento (atto pubblico) del 06/10/2009: Nota presentata con modello Unico in atti dal 23-10-2009 Repertorio n. 35898 Rogante: Bevilacqua Guido, sede Pordenone, Registrazione UR Sede: compravendita (n. 9450.1/2009).

Confini: ad est con la particella 158, foglio 3; ad ovest con la particella 51, foglio 3; ad sud con le particella 143 e 187, foglio 3; a nord con le particelle 75 e 117, foglio 3. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante:

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

l'immobile è situato nella Frazione di Tamai del Comune di Brugnera

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

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



Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non specificato.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Sacile.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Livenza.

**Attrazioni storiche:** Villa Varda, Chiesa di Santi Giacomo Apostolo e Nicola Vescovo.

**Principali collegamenti pubblici:** autolinee

## 19. STATO DI POSSESSO:

Libero.

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario di Pordenone rep 4351 del 28-11-2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/12/2016 ai nn. 17284/11793; Formalità trascritta anche sui seguenti beni facenti parte del lotto 001: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91. .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 01/10/2009 ai nn. 54380/20331; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/10/2009 ai nn. 14294/2722; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; Note: Formalità trascritta anche sui seguenti beni facenti parte del lotto 001: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91. Debitore Ipotecario [REDACTED] ipoteca scritta in rettifica a quella del 02 ottobre 2009 ai numeri 14035/2685, in quanto per mero errore il mappale 182 del foglio 3 è stato ubicato nel Comune di Sacile e non nel Comune di Brugnera.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Gerardi Gaspare in data 01/10/2009 ai nn. 54380/20331; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/10/2009 ai nn. 14035/2685; Importo ipoteca: € 450.000,00; Importo capitale: € 900.000,00; Note: Formalità trascritta anche sui seguenti beni facenti parte del lotto 001: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91. Debitore Ipotecario [REDACTED] ipoteca rettificata in data 07 ottobre 2009 ai numeri 14294/2722, in quanto per mero errore il mappale 182 del foglio 3 è stato ubicato nel Comune di Sacile e non nel Comune di Brugnera.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno

## 21. 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:** Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Millesimi di proprietà:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note indice di prestazione energetica:** il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** •Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

## 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 06/10/2009. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Ufficio del Registro Pordenone, in data 29/05/1996, ai nn. 849/4; trascritto a Pordenone, in data 20/12/1996, ai nn. 14557/10493.

Note: Successione legittima in morte del signor [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 09/09/2007 al 22/12/2008. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a ufficio registro di Pordenone, in data 09/09/2008, ai nn. 92/1074/8; trascritto a Pordenone, in data 01/09/2009, ai nn. 12527/8299.

Note: successione legittima in morte della sig. [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 22/11/2008 al 06/10/2009. In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Gerardi Gaspare, in data 22/12/2008, ai nn. 53023/19281; trascritto a Pordenone, in data 21/01/2009, ai nn. 822/597.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 06/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Guido, in data 06/10/2009, ai nn. 35898/25558; trascritto a Pordenone, in data 08/10/2009, ai nn. 14378/9450.

Note: l'atto comprende anche: 1) garage in catasto al foglio 9 particella 1216 sub 120, categoria C/6, classe 4, sup. 23 mq, rendita catastale 106.91.

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

### 23.1 Conformità edilizia:

agricolo

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 23.2 Conformità urbanistica

#### agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. 0250/Pres del 23/12/2014 e successive modifiche e varianti (aggiornata alla variante 50 approvata con delibera consiliare n°. 13 del 06.03.2014
Zona omogenea:	E6 (zona di interesse agricolo)
Norme tecniche di attuazione:	Confrontare certificato di destinazione urbanistica con allegato norme di attuazione.
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:	0.03 per opere residenziali agricole a uso abitazione dell'imprenditore.
Rapporto di copertura:	0.4
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione: agricolo di cui al punto Terreno

Il terreno fa parte di una zona oggetto di bonifica fondiaria ed è sistemata alla ferrarese con scoline e fossi per ridurre il ristagno idrico. La vegetazione naturale della zona è limitata a formazioni arbustive riparie lungo i canali ed i fossi (cfr. allegato 5b foto dalla n°. 30 alla n°. 33).

la caratteristica dei suoli della zona é: suoli franco-limosi, con scheletro assente, alcalini, piuttosto mal drenati. L'approfondimento radicale è limitato tra 50 e 100 cm dall'insufficiente disponibilità d'ossigeno.

Il terreno in oggetto si presenta di forma trapezoidale ed incolto, ad esso si accede attraverso una strada privata con accesso da via levada 23.

Dall'atto di provenienza e dalla visura ipocatastale emerge che a favore del terreno esiste una servitù di transito costituita con atto in data 22-12-2008 n. 5023/19281 rep. (cfr. allegato 7) del Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, trascritto presso la conservatoria di Pordenone i data 21-01-2009 ai nn. 823/598 che grava la particella n. 54 del foglio 3 del Comune di Brugnera.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.520,00**

il terreno risulta di forma trapezoidale ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente franco-limosi

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

Sistemazioni agrarie ferrarese

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: il terreno si presenta incolto.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno in zona E6 area rurale	sup reale netta	1,00	1.520,00	€ 6,00
			<b>1.520,00</b>	

#### 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 24. Criteri e fonti:

##### Criteri di stima:

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo sintetico a vista dell'intero corpo

2) Metodo sintetico-comparativo

È possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

In particolare per quanto riguarda il terreno, il valore di mercato viene determinato per confronto con i prezzi pagati per terreni simili sulla base di un parametro comune (la superficie espressa in metri quadri). Con procedimenti monoparametrico il valore di mercato è dato da:

$$V_m = V_u \times \text{metri quadri} \times c - A/D$$

dove:

-  $V_u$  è il valore ordinario unitario ottenuto dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato di fondi simili e la sommatoria delle relative superfici;

-  $c$  sono i coefficienti di differenziazione;

-  $A/D$  sono le aggiunte e detrazioni al valore ordinario.

Le fonti da cui è possibile acquisire i valori unitari possono essere dirette o indirette. Le fonti dirette sono i contraenti della vendita, gli intermediari, i consulenti ecc. Le fonti indirette sono le seguenti:

- i valori dell'Istituto nazionale di economia agraria (INEA);

- i valori agricoli medi (VAM) per fini espropriativi;

- i listini di agenzie immobiliari.

I VAM sono determinati da apposite commissioni provinciali di cui fanno parte esperti e tecnici. Sono riferiti a ogni regione agraria (zona di omogenea vocazione agraria) ogni qualità di coltura (seminativi, frutteti ecc); sono inoltre aggiornati ogni anno e resi pubblici. Non comprendono però l'incidenza dei fabbricati e di altri miglioramenti fissi.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Brugnera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Brugnera;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 6

#### **24. Valutazione corpi:**

**Terreno. agricolo**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno in zona E6 area rurale	1.520,00	€ 6,00	€ 9.120,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.120,00
Valore corpo	€ 9.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.060,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.060,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno	agricolo	1.520,00	€ 9.060,00	€ 9.060,00

**24. 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% )	€ 1.359,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 7.701,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 7.700,00

**Allegati**

- 1) documentazione ufficio del territorio:
  - a) una planimetria catastale della civile abitazione in Sacile;
  - b) una planimetria catastale del garage Sacile;
  - c) una planimetria catastale della civile abitazione in Brugnera;
  - d) un foglio di mappa di Sacile viale della Repubblica;
  - e) un foglio di mappa di Brugnera via della Fratta;
  - f) un foglio di mappa di Brugnera terreno;
  - g) quattro visure per immobili in Sacile e Brugnera.
- 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia:
  - a) edilizia privata del Comune di Sacile;
  - b) edilizia privata del Comune di Brugnera;

- c) urbanistica del Comune di Brugnera;
- d) Stato Civile del Comune Brugnera;
- e) richieste all'amministratore del condominio nel Comune di Sacile;
- f) richieste all'amministratore del condominio nel Comune di Brugnera;
- g) Agenzia delle Entrate;
- h) Stato Civile del Comune di Sesto al Reghena;
- 3) quattro verbali di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica:
  - a) immobili in Sacile;
  - b) immobili in Brugnera
- 6) documentazione urbanistico - edilizia:
  - a) concessione edilizia n. 107-94 Sacile;
  - b) concessione edilizia n.131-95 Sacile;
  - c) concessione edilizia n. 176-95 Sacile;
  - d) concessione edilizia n. 109-97 Sacile;
  - e) due autorizzazioni di agibilità Sacile;
  - f) un certificato di conformità Sacile;
  - g) concessione edilizia n. 4-1994 Brugnera;
  - h) concessione edilizia n. 95043 Brugnera;
  - i) concessione edilizia n. 95043-1 Brugnera;
  - l) concessione edilizia n. 95043-2 Brugnera;
  - m) concessione edilizia n. 95043-3 Brugnera;
  - n) un'autorizzazione di abitabilità Brugnera;
  - o) un certificato di conformità Brugnera;
  - p) un certificato di destinazione urbanistica Brugnera;
- 7) una copia semplice:
  - a) dell'atto di provenienza- Notaio Gerardi Gaspare rep. 53023 raccolta 19281;
  - b) dell'atto di provenienza - Notaio Gerardi Gaspare rep. 29435 raccolta 7387;
  - c) dell'atto di provenienza- Notaio Guido Bevilacqua rep. 35898 raccolta 25558;
- 8a) un documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile di Brugnera;
- 8b) un documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile di Sesto al Reghena;
- 9) documentazione energetica:
  - a) una copia dell'attestazione di deposito Sacile;
  - b) una copia dell'attestato di prestazione energetica Sacile;
  - c) una copia dell'attestazione di deposito Brugnera;
  - d) una copia dell'attestato di prestazione energetica Brugnera;
- 10) nove ispezione ipotecarie;
- 11) un contratto d'affitto.

Data generazione:  
19-10-2017 19:10:36

L'Esperto alla stima  
**Ing. Antonino Nicita**







vis. ord. (1.00 euro)

30-Ago-2017 9:39:1  
 Prot. n. PN0074766/2017

Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

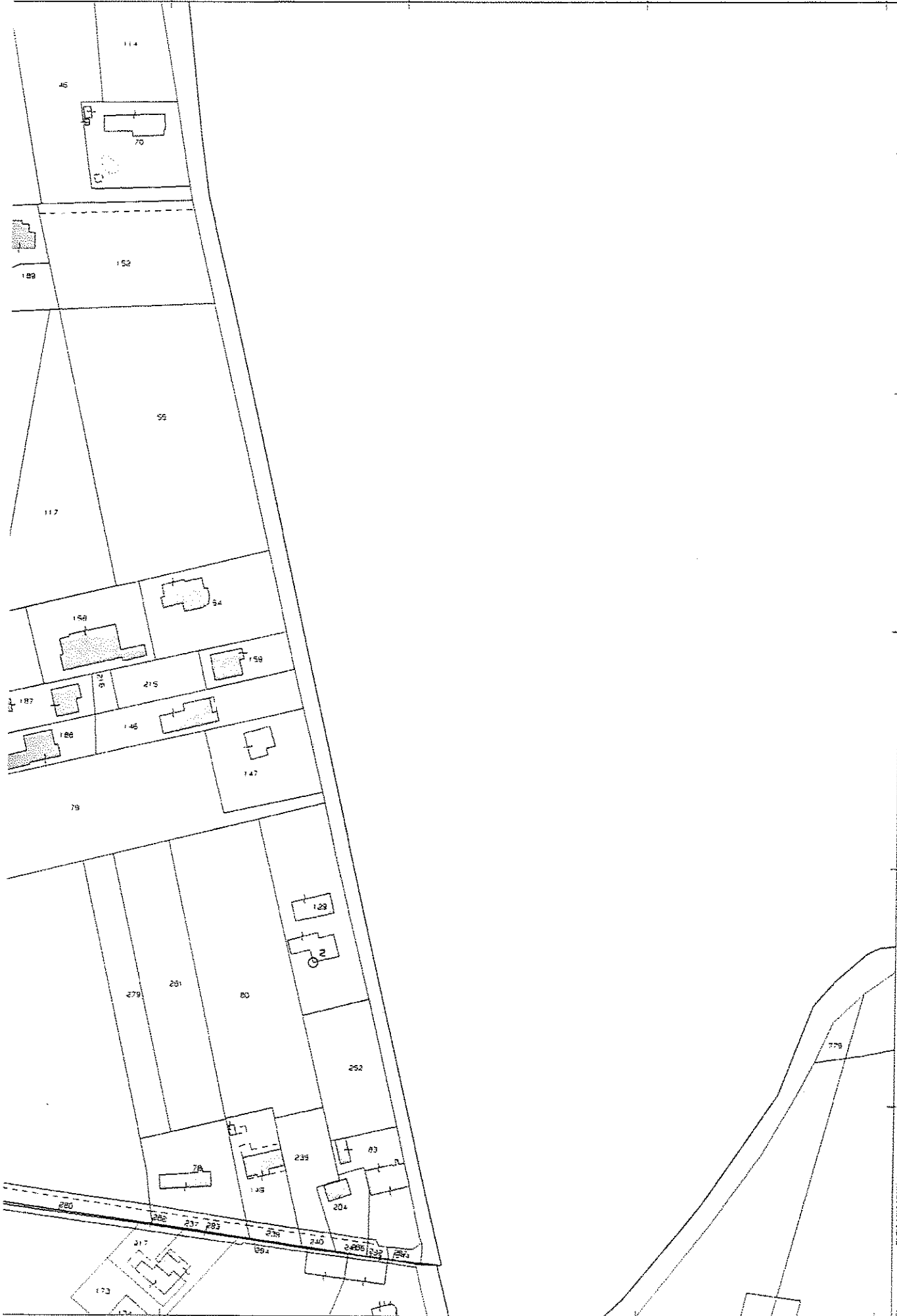
Comune: SACILE  
 Foglio: 9  
 Richiedente: NICITA ANTONINO

I Particella: 1216



N=3800

E=600



30-Ago-2017 9:30:33  
Prot. n. PN0074759/2017

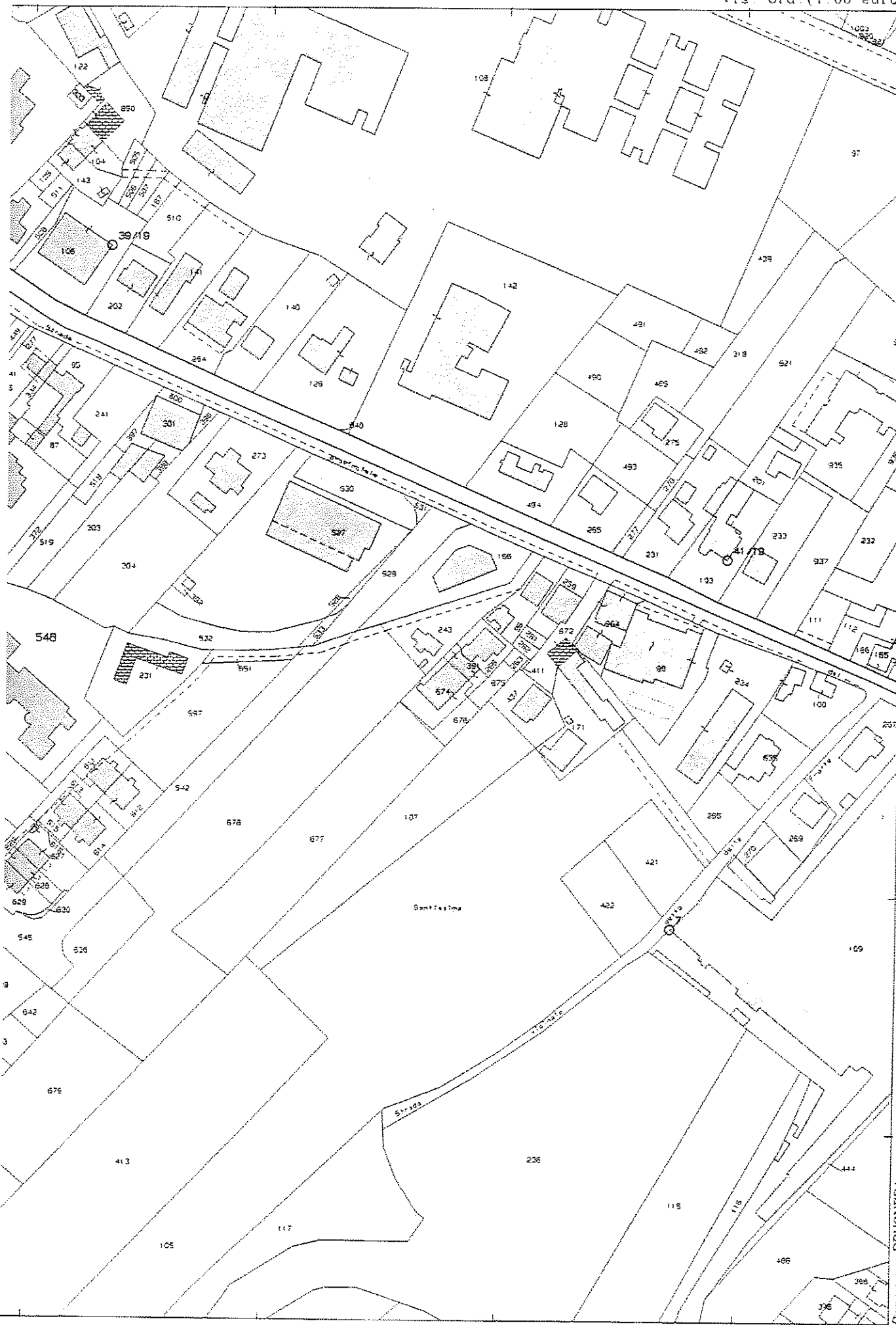
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: BRUGNERA  
Foglio: 3  
Richiedente: NICITA ANTONINO



N=300

E=2500



30-Ago-2017 9:38:39  
Prot. n. PN0074764/2017

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 532.000 metri

Comune: BRUGNERA  
Foglio: 23  
Richiedente: NICITA ANTONINO

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



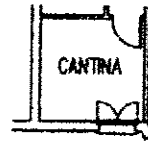
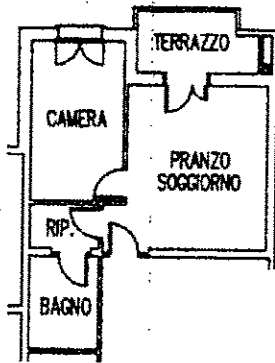
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. **EN** (CEU)  
LIRE  
**500**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BRUGNERA** via **DELLA FRATTA** civ. **29**

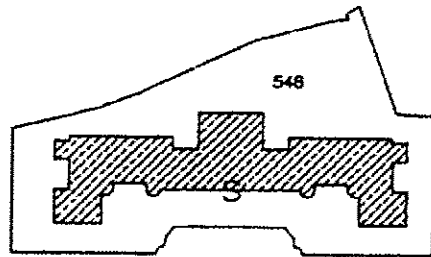
DITTA: [REDACTED]

tipo mappale n. 2390 del 17.02.1996



PIANTA PIANO PRIMO H=CM.260

PIANTA PIANO SCANTINATO H=CM.230



ESTRATTO MAPPA  
COMUNE DI BRUGNERA  
FOGLIO 23 MAPPALE 548  
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/2000

Ultima planimetria in atti  Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Totale scheda catastale

Compilata dal **ARCH. [REDACTED]**

Data: 29/08/2017 - n. T258217 - Richiedente: [REDACTED]

della provincia di **PORDENONE**

data Firma [REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO

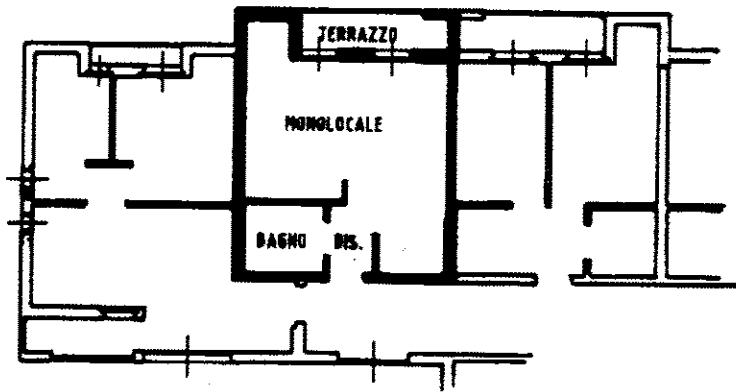
118/96

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2017 - Comune di BRUGNERA (B215) - < Foglio: 23 - Particella: 548 - Subalterno: 28 >  
VIA DELLA FRATTA n. 29 piano: S1-I interno: 4 scala: C;

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

Dichiarazione protocollo n. 11087      29/01/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sacile	
Viale Repubblica	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fabrici Alberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 9	
Particella: 1216	
Subalterno: 87	Prov. Pordenone      N. 1015

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PRIMO PIANO H=260**

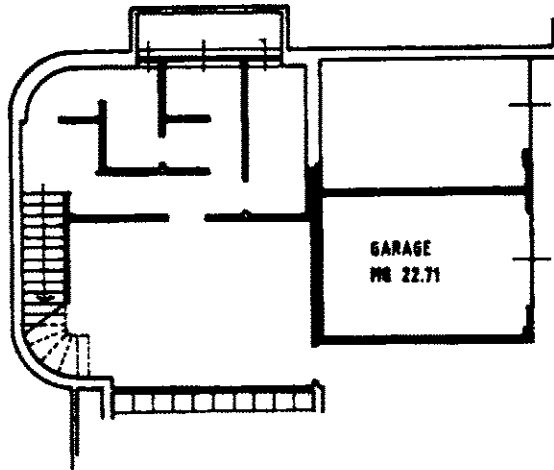
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2017 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 9 - Particella: 1216 - Subalterno: 87 >  
VIALE REPUBBLICA piano: 1;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000011087 del 29/01/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sacile	
Viale Repubblica civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Fabrici Alberto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 9	Prov. Pordenone
Particella: 1216	N. 1015
Subalterno: 120	

Scheda n. 1      Scala 1:200



**PIANO INTERRATO H=265**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/08/2017 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 9 - Particella: 1216 - Subalterno: 120 >  
VIALE REPUBBLICA piano: S1;

Ultima planimetria in atti