

## Tribunale di Pordenone

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **207/2016 -297/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-05-2017 ore 09:00

prorogata al 23-09-2017 ore 09:00

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

#### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

comune di Aviano

**Lotto 001 – Residenza Cima via Marinelli civico 8 int. 59**

**Lotto 002 - Residenza La Vetta via Marinelli, 5 scala B int 16**

comune di Sacile

**Lotto 003 - Palazzo Cavour via Trieste, civico 8**

**Lotto 004 - Condominio Monterosso via Silvio Pellico, civico 11 int. 1**

**Lotto 005 - Corte Pelizza Campo Marzio, civico 6/B**

**Lotto 006 - Palazzo Manin Piazza dei Manin, civico 12/a**

**Lotto 007 - Corte Montemezzano via Valvasori, civico, 2 .**

**Lotto 008 - Piazza del Popolo, civico n° 56**

**Lotto 009 - terreno F. 6 mapp. 355**

comune di Pordenone

**Lotto 010 – Residenza Colonna via Caboto civici 22/A**

comune di Caneva

**Lotto 011 – F. 7 mapp. 625 sub 1-2 mapp. 680-688-40-42-110**

**Esperto alla stima:** Geom. Franco Pizzioli

**Codice fiscale:** PZZFNC49L03H609U

**Partita IVA:** 00153640933

**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

**Telefono:** 043494075

**Fax:** 0434376015

**Email:** franco@studiopizzioli.it

**Pec:** franco.pizzioli@geopec.it

## **INCARICO**

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dal dott.ssa Monica BIASUTTI, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 20 dicembre 2016, nell' Esecuzione Immobiliare n° 207/2016 a cui è stata successivamente riunita l'Esecuzione immobiliare n° 297/2016, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento in data 27 dicembre 2016, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

## **ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI**

- con nota dd 20 gennaio 2017, inviata, tramite il servizio postale con procedura di raccomandata AR e tramite servizio telematico, alla esecutata, all'avv.to Roberto Casucci, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 1° febbraio 2017 alle ore 15:00 presso lo studio dello scrivente perito estimatore con l'avvertenza che in caso di assenza e di successiva impossibilità d'accesso si procederà, senza ulteriori avvisi all'accesso forzoso;
- previ accordi telefonici intercorsi tra lo scrivente, il sostituto del custode e la parte esecutata, per indisponibilità dell'esecutata, l'inizio delle operazioni peritali viene rinviato al giorno 17 successivo alle ore 09:00 presso l'abitazione dell'esecutata in Sacile Piazza Del Popolo, 56;
- su istanza del perito estimatore, il Giudice dell'Esecuzione concede, per i motivi espressi nelle rispettive istanze, una prima proroga al 15 maggio 2017 e successivamente al 30 giugno dello stesso anno;
- in tempi diversi si procede ad effettuare:
  - a) tutti i rilievi metrici, fotografici e descrittivi delle unità immobiliari staggite;

b) tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, lo stato locativo ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico.

Alla data del 20 marzo 2017 sono stati resi gli ultimi accertamenti ipo-catastali aventi ad oggetto il pignoramento, mentre in tempi successivi si sono eseguiti ulteriori accertamenti presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliari rivolti esclusivamente ai titoli di provenienza ed alla costituzione di diritti gravanti presso gli immobili pignorati.

#### **PRECISAZIONI PROPEDEUTICHE**

1) dalla verifica della consistenza immobiliare staggita è emerso che il pignoramento a carico delle unità immobiliari F. 14 mapp. 1456 sub 13 e sub 12 grava su proprietà di altra ditta, contrariamente esse devono essere individuate nei sub 97 e 137 dello stesso foglio e particella come correttamente in atti trascrizione;

2) Taluna documentazione, quale a puro e semplice titolo d'esempio attestazioni e certificazioni di conformità impianti tecnologici, autorizzazioni di qualsiasi genere ed oggetto ecc., se non espressamente citate e/o allegate devono ritenere insussistenti.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Giovanni Marinelli - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Descrizione zona:** zona turistica PIANCAVALLO

**Lotto:** 001 - RESIDENZA CIMA via Marinelli civico 8 int. 59

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per l'intero in separazione dei beni, foglio 2, particella 66, subalterno 59, indirizzo via G. Marinelli, piano 3, comune AVIANO-A-, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 62, rendita € 557,77, [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per l'intero in separazione dei beni, foglio 2, particella 66, subalterno 88, indirizzo via G. Marinelli, piano S1, comune AVIANO -A -, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 46,48

**Lotto:** 002 - RESIDENZA LA VETTA via Marinelli, 5 scala B int 16

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per l'intero in separazione dei beni, foglio 2, particella 862, subalterno 20, indirizzo via G. Marinelli, scala A2, piano 4, comune AVIANO -A -, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 81, rendita € 495,80, [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per l'intero in separazione dei beni, foglio 2, particella 862, subalterno 40, indirizzo via G. Marinelli, scala A2, piano S1, comune AVIANO -A -, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq., superficie 20 mq., rendita € 58,88

**Bene:** vedasi singolo lotto - capoluogo - Sacile (Pordenone) - 33077

**Descrizione zona:** vedasi descrizione su singolo lotto

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] nuda proprietaria per l'intero in separazione dei beni [REDACTED] usufruttuaria per l'intero, foglio 14, particella 2380, subalterno 9, indirizzo viale Trieste, 8, piano 1, comune Sacile/A, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 90 mq, rendita € 619,75, [REDACTED] nata a [REDACTED] nuda proprietaria per l'intero in separazione dei beni [REDACTED] nata a [REDACTED] usufruttuaria per l'intero, foglio 14, particella 2380, subalterno 36, indirizzo viale Trieste, 8, piano S1, comune Sacile/A, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 89,24, [REDACTED] nata a [REDACTED] nuda proprietaria per l'intero in separazione dei beni [REDACTED] nata a [REDACTED] usufruttuaria per l'intero, foglio 14, particella 2380, subalterno 48, indirizzo viale Trieste, 8, piano S1, comune Sacile/A, categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq., superficie 6 mq., rendita € 13,94

**Lotto: 004****Corpo: A****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria per la quota di una metà (1/2) [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per la quota di una metà (1/2), foglio 14, particella 1456, subalterno 137, indirizzo via Silvio Pellico, 11, piano T, comune Sacile/A, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 61 mq., rendita € 241,70, [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per la quota di una metà (1/2) [REDACTED] nato [REDACTED] proprietario per la quota di una metà (1/2), foglio 14, particella 1456, subalterno 97, indirizzo via Silvio Pellico, 11, piano S1, comune Sacile/A, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 69,41

**Lotto: 005****Corpo: A****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per la quota di una metà (1/2) [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per la quota di una metà (1/2), foglio 14, particella 243, subalterno 49, indirizzo Campo Marzio 6/B, piano 3-4, comune Sacile/A, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 139 mq., rendita € 867,65, [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per la quota di una metà (1/2) [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per la quota di una metà (1/2), foglio 14, particella 243, subalterno 143, indirizzo Campo Marzio 6/B, piano S2, comune Sacile/A, categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq., superficie 8 mq., rendita € 12,39, [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per la quota di una metà (1/2) [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per la quota di una metà (1/2), foglio 14, particella 243, subalterno 90, indirizzo Campo Marzio 6/B, piano S2, comune Sacile/A, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq., superficie 23 mq., rendita € 78,09

**Lotto: 006****Corpo: A****Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:** [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [REDACTED], nato a [REDACTED] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 14, particella 267, subalterno 15, indirizzo Piazza Daniele Manin 12/A, piano T, comune Sacile/A, categoria C/1, classe 7, consistenza 54 mq., superficie 67 mq., rendita € 3.447,04 [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [REDACTED], nato a [REDACTED] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 14, particella 267, subalterno 36, indirizzo Piazza Daniele Manin 13, piano S1, comune Sacile/A, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq., rendita € 100,40

**Lotto: 007****Corpo: A****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di s [REDACTED] nato a [REDACTED]

il 14 agosto 1950 proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 938, subalterno 1, indirizzo via S. Valvasori, 2, piano T, comune Sacile/C, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 131 mq., rendita € 503,55, [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 938, subalterno 43, indirizzo via S. Valvasori, 2, piano S1, comune Sacile/C, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq., superficie 24 mq., rendita € 69,72, [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 938, subalterno 44, indirizzo via S. Valvasori, 2, piano S1, comune Sacile/C, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq., superficie 24 mq., rendita € 73,21, [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 938, subalterno 45, indirizzo via S. Valvasori, 2, piano s1, comune Sacile/C, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq., superficie 32 mq., rendita € 97,61

**Lotto: 008****Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 14, particella 1984, subalterno 9, indirizzo Piazza Del Popolo, 56, piano 2-3, comune Sacile/A, categoria A/2, classe 4, consistenza 17 vani, superficie 499 mq., rendita € 2.107,14, [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 14, particella 1984, subalterno 10, indirizzo Piazza Del Popolo, 56, piano T, comune Sacile/A, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq., rendita € 89,24, [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di 200/2000 in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di 200/2000 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Sacile, foglio 14, particella 1694, qualità semin arb, classe 1, superficie catastale 80, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 0,64

**Lotto: 009****Corpo:** A**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [redacted] nata a [redacted] proprietaria per l'intero in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Sacile, foglio 6, particella 355, qualità semin arb, classe 5, superficie catastale 2600, reddito dominicale: € 14,77, reddito agrario: € 14,10

**Bene:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Descrizione zona:** Quanto in esame tratta una unità abitativa al piano terzo con annessa autorimessa e cantina al piano interrato facenti parte del complesso condominiale denominato RESI-

DENZA COLONNA sorto presso l'area ex Armani.

L'insediamento sorge ca. mt 550 a nord-est di Piazza XX Settembre, a lato nord-ovest di via Colonna, asse viario importante in quanto arteria di comunicazione con il capoluogo comunale di Cordenons attraversando il quartiere di Torre.

L'ambito urbanistico è di tipologia rivolta per lo più alla residenza, con presenza anche di attività direzionali ed attività commerciali al dettaglio di svariata merceologia, quest'ultime al piano terra, costituito da edifici a torre più o meno di recente edificazione ed altri più modesti manufatti di antica edificazione. Immediatamente a nord-est insiste, in proprio ambito, la struttura dedicata della Polizia di Stato ovvero la Questura.

Relativamente alle strutture scolastiche, di qualsiasi grado esse siano, non trovano facile e comoda accessibilità essendo ubicati in siti distanti e raggiungibili, per miglior sicurezza, con autoveicoli.

Quanto sopra anche per le strutture pubbliche di interesse generale ed amministrativo. Di recente formazione il complesso sorge su di una area produttiva dismessa e previa demolizione dei manufatti che la componevano.

Il sedime è formato da una figura geometrica rettangolare ad andamento pianeggiante il cui asse maggiore ha direzione sud-est/ nord-ovest, ponendo ai lati sud-ovest e nord-ovest con altro insediamenti condominiali e rispettive pertinenze, a nord-est con insediamenti di remota edificazione e di modesta consistenza e sud-est con via Colonna dalla quale avviene l'accesso carraio.

Il complesso condominiale è costituito da due corpi di fabbrica, il primo corrente fronte via Colonna, con sviluppo verticale con sei livelli fuori terra ed uno interrato e l'altro, corrente in prossimità del confine nord-ovest a cinque livelli fuori terra ed uno interrato.

Entrambi i corpi di fabbrica sono attigui a lato sud-ovest ad altri manufatti mentre gli altri lati prospettano su area pertinenziale di competenza ovvero il corpo su via Colonna con la parete sud-est prospetta sulla via medesima. Essi sono collegati, al solo piano interrato, da una struttura

destinata ad autorimesse pertinenziali corrente lungo tutto il confine sud-ovest, coperta in superficie da tappeto erboso e piantumazione a filare lungo il confine.

Lungo il lato sud-est corre una sede stradale ad esclusivo uso del complesso che da accesso e regresso da via Colonna, da essa si immettono i due scivoli o rampa, posizionati alle rispettive estremità, dando accesso alle autorimesse, nonché alla sosta veicolare formata da diversi stalli a cielo libero posizionati al medesimo lato.

L'accesso ai vari livelli di piano avviene tramite scala a due solette rampanti parallele con pianerottolo intermedio rivestite in lastre di marmo e parapetto in telaio ligneo con infrapposto vetro trasparente, nonché da ascensore della OTIS portata Kg 450 pari a n° 6 persone, tutti inseriti su atrio comune posizionato baricentricamente allo stabile e separato dall'esterno da ampia vetrata leggermente arretrata formando un'area protetta in attesa d'accedere.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Per quanto attualmente accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati progettuali, dai documenti in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura portante in calcestruzzo armato formata da telai con pilastri e travi con setti di controventamento poggianti su platea di fondazione sempre in calcestruzzo armato, orizzontamenti in solaio a lastre tralicciate per il piano interrato ed in latero cemento per gli altri piani. I rispettivi corpi sono scomposti strutturalmente attraverso giunti tecnici. Il tetto, relativamente per i corpi di cui fa parte l'unità staggiata, è realizzato in sistema alveolare, tramezze e tavelle, a tre falde tipo padiglione con londa formata dal prolungamento dell'ultimo solaio ed opere di gronda in rame.

**Lotto:** 010

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] usufruttuaria per l'intero in regime di separazione dei beni [REDACTED] nata a [REDACTED] nuda proprietaria per l'intero, foglio 20, particella 246, subalterno 14, indirizzo via S. Caboto 22/a, interno 9, piano S1-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 73 mq., rendita € 951,57, [REDACTED] nata a [REDACTED]



usufruttuaria per l'intero in regime di separazione dei beni [redacted] nata a [redacted]  
[redacted] nuda proprietaria per l'intero, foglio 20, particella 246, subalaterno 50, indirizzo via S. Caboto 22/a, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 90,90

**Bene:** località Lama di Som - Lama di Som - Caneva (Pordenone) - 33070

**Descrizione zona:** Mezza costa su versante sud-est delle Prealpi Carniche degradante verso la pianura dell'Alto Livenza, posto a quota di ca. + mt. 645 s.l.m.

**Lotto:** 011

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [redacted] nata a [redacted], proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted], nato a [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 625, subalaterno 1, indirizzo località Lama de Somp, piano T-1, comune Caneva, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, superficie 101, rendita € 170,43, [redacted] nata a [redacted], proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 625, subalaterno 2, indirizzo località Lama de Somp, piano S1, comune Caneva, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 40, superficie 48 mq., rendita € 59,91, [redacted] nata a [redacted], proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted], nato a [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 688, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq. 5044, reddito dominicale: € 19,54, reddito agrario: € 11,72, [redacted] DIA, nata a [redacted], proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted], nato a [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 40, qualità pasc cespug, classe U, superficie catastale mq. [redacted], reddito dominicale: € 3,61, reddito agrario: € 1,81, [redacted], proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted], nato a [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 42, qualità pasc cespug, classe U, superficie catastale mq. 1340, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,05, [redacted] nata a [redacted], proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted], nato a [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 680, indirizzo località Lama de Somp, piano T-1, comune Caneva, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie mq. 68, rendita € € 157,26, [redacted] nata a [redacted], proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted], nato a [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 110, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq. 4200, reddito dominicale: € 14,10, reddito agrario: € 7,59, [redacted] nata a [redacted], proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 40, qualità pasc cespug, classe U, superficie catastale mq. 6990, reddito dominicale: € € 3,61, reddito agrario: € € 1,81, [redacted] nata a [redacted], proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni PRE- [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 42, qualità pasc cespug, classe U, superficie catastale mq. 1340, reddito dominicale: € € 0,69, reddito agrario: € € 0,35, [redacted] nata a [redacted], proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted], nato a [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 110,

qualità prato, classe 4, superficie catastale mq. 4200, reddito dominicale: € 14,10, reddito agrario: € 7,59

## 2. Possesso

**Bene:** via Giovanni Marinelli - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - RESIDENZA CIMA via Marinelli civico 8 int. 59

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato in disponibilità della proprietà e della propria famiglia

**Lotto:** 002 - RESIDENZA LA VETTA via Marinelli, 5 scala B int 16

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato in disponibilità della proprietà e della propria famiglia

**Bene:** vedasi singolo lotto - capoluogo - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 007

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dalla figlia della proprietà – non sussiste titolo-

**Lotto:** 008

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dalla proprietà

**Lotto:** 009

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Bene:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 010

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Bene:** località Lama di Som - Lama di Som - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 011

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato in disponibilità della proprietà e della propria famiglia

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

**Bene:** via Giovanni Marinelli - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - RESIDENZA CIMA via Marinelli civico 8 int. 59

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - RESIDENZA LA VETTA via Marinelli, 5 scala B int 16

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** vedasi singolo lotto - capoluogo - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 007

**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 008  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 009  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 010  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** località Lama di Som - Lama di Som - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 011  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** via Giovanni Marinelli - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - RESIDENZA CIMA via Marinelli civico 8 int. 59  
**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop., UNICREDIT S.P.A., Veneto Banca s.p.a.,  
[REDACTED]

**Lotto:** 002 - RESIDENZA LA VETTA via Marinelli, 5 scala B int 16  
**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., UNICREDIT S.P.A., Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Veneto Banca s.p.a., [REDACTED]

**Bene:** vedasi singolo lotto - capoluogo - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 003  
**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop., UNICREDIT S.P.A., Veneto Banca s.p.a.,  
[REDACTED]

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., UNICREDIT S.P.A., Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Veneto Banca s.p.a., [REDACTED]

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop., UNICREDIT S.P.A., Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Veneto Banca s.p.a., [REDACTED]

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop., UNICREDIT S.P.A., Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Veneto Banca s.p.a., [REDACTED]

**Lotto:** 007

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop., UNICREDIT S.P.A., Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Veneto Banca s.p.a., [REDACTED]

**Lotto:** 008

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop., UNICREDIT S.P.A., Veneto Banca s.p.a., [REDACTED]

**Lotto:** 009

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop., UNICREDIT S.P.A., Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Veneto Banca s.p.a., [REDACTED]

**Bene:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 010

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, UNICREDIT S.P.A., Veneto Banca s.p.a., [REDACTED]

**Bene:** località Lama di Som - Lama di Som - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 011

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare Friuladria S.p.a., Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop., UNICREDIT S.P.A., Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Veneto Banca s.p.a., [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Giovanni Marinelli - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - RESIDENZA CIMA via Marinelli civico 8 int. 59

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei ben

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - RESIDENZA LA VETTA via Marinelli, 5 scala B int 16

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** vedasi singolo lotto - capoluogo - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 007

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 008

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 009

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

**Beni:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto: 010**

**Corpo: A**

Comproprietari:

**Beni:** località Lama di Som - Lama di Som - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto: 011**

**Corpo: A**

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Comproprietari: Nessuno

## **6. Misure Penali**

**Beni:** via Giovanni Marinelli - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - RESIDENZA CIMA via Marinelli civico 8 int. 59

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non accertate

**Lotto:** 002 - RESIDENZA LA VETTA via Marinelli, 5 scala B int 16

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non accertate

**Beni:** vedasi singolo lotto - capoluogo - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non accertate

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non accertate

**Lotto:** 005

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non accertate

**Lotto:** 006

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non accertate

**Lotto:** 007

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non accertate

**Lotto:** 008

**Corpo:** A  
**Misure Penali:** Non accertate

**Lotto:** 009  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** Non accertate

**Beni:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 010  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** Non accertate

**Beni:** località Lama di Som - Lama di Som - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 011  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** Non accertate

#### **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Giovanni Marinelli - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - RESIDENZA CIMA via Marinelli civico 8 int. 59  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - RESIDENZA LA VETTA via Marinelli, 5 scala B int 16  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** vedasi singolo lotto - capoluogo - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 003  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI



**Lotto:** 006  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 007  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 008  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 009  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 010  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** località Lama di Som - Lama di Som - Caneva (Pordenone) - 33070

**Lotto:** 011  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Giovanni Marinelli - Piancavallo - Aviano (Pordenone) - 33081

**Lotto:** 001 - RESIDENZA CIMA via Marinelli civico 8 int. 59  
**Prezzo da libero:** € 49.500,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - RESIDENZA LA VETTA via Marinelli, 5 scala B int 16  
**Prezzo da libero:** € 75.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** vedasi singolo lotto - capoluogo - Sacile (Pordenone) - 33077

**Lotto:** 003  
**Prezzo da libero:** € 66.000,00  
**Prezzo da occupato:** € 60.000,00

**Lotto: 004**

**Prezzo da libero: € 64.000,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 005**

**Prezzo da libero: € 235.000,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 006**

**Prezzo da libero: € 110.000,00**

**Prezzo da occupato: € 98.000,00**

**Lotto: 007**

**Prezzo da libero: € 153.000,00**

**Prezzo da occupato: € 140.000,00**

**Lotto: 008**

**Prezzo da libero: € 583.000,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Lotto: 009**

**Prezzo da libero: € 11.000,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

**Bene: - capoluogo - Pordenone (Pordenone) - 33170**

**Lotto: 010**

**Prezzo da libero: € 58.000,00**

**Prezzo da occupato: € 50.000,00**

**Bene: località Lama di Som - Lama di Som - Caneva (Pordenone) - 33070**

**Lotto: 011**

**Prezzo da libero: € 130.000,00**

**Prezzo da occupato: € 0,00**

Beni in Aviano (Pordenone)  
Località/Frazione Piancavallo  
via Giovanni Marinelli

**Lotto: 001 - RESIDENZA CIMA via Marinelli civico 8 int. 59**

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone) CAP: 33081 frazione:  
Piancavallo, via Giovanni Marinelli, 8 int. 59

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patri-  
moniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per l'intero in separa-  
zione dei beni, foglio 2, particella 66, subalterno 59, indirizzo via G. Marinelli, piano 3, comune  
AVIANO-A-, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 62, rendita € 557,77

Derivante da: Atto di compravendita a rogiti [redacted] di Sacile rep. n°12.058 racc.  
3.313 del 4 dicembre 2008, registrata a Pordenone il 17 dicembre 2008 al n°14.309/1T, tra-  
scritto a Pordenone il 17-12-2005 ai n.ri 20.495/13.786 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: 15,21%°

Confini: Su due lati a partire in senso orario dall'ingresso, nord, corridoio ed altra unità abitati-  
va sub 60, ad est altra unità abitativa sub 58,a sud copertura condominiale, ad ovest parte fi-  
nestrata

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del  
codice civile seppur qui non specificatamente descritte

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per l'intero in separa-  
zione dei beni, foglio 2, particella 66, subalterno 88, indirizzo via G. Marinelli, piano S1, comu-  
ne AVIANO -A -, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie 15 mq, rendita € 46,48

Derivante da: Atto di compravendita a rogiti notaio [redacted] di Sacile rep. n°12.058 racc.  
3.313 del 4 dicembre 2008, registrata a Pordenone il 17 dicembre 2008 al n°14.309/1T, tra-  
scritto a Pordenone il 17-12-2005 ai n.ri 20.495/13.786 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1,72%°

Confini: A due lati con muro divisorio ad altre autorimesse, altro lato con muro esterno ed il  
quarto lato con la corsia di manovra condominiale

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del

codice civile seppur qui non specificatamente descritte  
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Quanto in esame tratta una unità abitativa con annessa autorimessa pertinenziale facenti parte del complesso condominiale, prettamente rivolto a residenza turistica, sito in comune di Aviano presso la località turistica del Piancavallo in via Marinelli, civico n° 8 int. 59.

L'edificio sorge alla quota di ca. mt. 1280 s.l.m. ovvero a + ca. mt. 10 rispetto al piazzale centrale della località, a ca. mt. 270 a nord-est dall'ingresso della località, a ca. mt. 400 a sud-est dalle strutture principali di risalita ed a ca. mt. 400 a nord-est del centro commerciale principale.

L'edificio è raggiungibile tramite viabilità pubblica a fondo bitumato che, da un asse principale, si dirama con viabilità secondaria ad unico senso di marcia per poi continuare con medesima caratteristica sino a raggiungere altra viabilità principale, formando un anello circolatorio. La sede stradale è dotata di pubblica illuminazione.

A corpo di fabbrica del tipo isolato si sviluppa a pianta rettangolare il cui asse maggiore ha direzione nord-sud ponendo così in orientamento est ed ovest tutte le unità abitative, di cui quelle rivolte ad ovest prospettano su fronte principale di altro manufatto, più o meno di similare morfologia, separati tra loro da un ampio spazio a cielo aperto ed alla cui base corre la sede stradale che consente l'accesso nonché spazi destinati alla sosta veicolare.

I fronti est e nord prospettano su aree inedificate ed incolte prative, mentre il fronte sud prospetta su altro insediamento residenziale. Si eleva a cinque piani fuori terra con tetto a due falde tipo capanna assai pendenti, in esposizione nord e sud, nella caratteristica tipica dei chalet di montagna, riducendo, per ogni singolo piano a salire, la superficie abitativa.

Completa la consistenza un piano interrato costituito da vani accessori pertinenziali quali autorimesse e cantine. L'area scoperta pertinenziale, sistemata a prato con piantumazioni autoctone, è delimitata da recinzione costituita da staccionata lignea.

Ogni alloggio, al rispettivo livello di piano, è accessibile dal corridoio condominiale che corre cen-

tralmente all'edificio e raggiungibile sia pedonalmente tramite scala a due solette rampanti con pianerottolo intermedio per ogni piano, nonché da impianto d'ascensore costituito da due cabine affiancate, che al piano terra immettono su ampio atrio d'ingresso.

L'accesso carraio al piano interrato avviene a lato nord tramite rampa e scivolo che si immette direttamente alla pubblica viabilità corrente in superficie.

Per quanto accertabile dai pubblici registri l'edificio è costituito da 74 unità abitative distribuite nei vari livelli fuori terra, 49 unità accessorie al piano interrato ed una unità commerciale al piano terra.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica in zona turistica normale

**Area urbanistica:** residenziale turistica a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** negativo.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Aviano.

**Attrazioni paesaggistiche:** ambientali di svago .

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio automobilistico pubblico Piancavallo-Aviano ca km 15  
Aviano-Pordenone ca Km 16

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: dalla proprietà e suoi famigliari saltuariamente.

Note: I beni staggiati sono in disponibilità della proprietà

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted]; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di notaio [redacted] in data 02/08/2005 ai nn. 18.885/10.793; Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 31/08/2005 ai nn. 14.781/3.503; Importo ipoteca: € 540000; Importo capitale: € 300000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. contro [redacted]; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di notaio Francesco Simoncini in data 25/02/2015 ai nn. 27.935/17.797; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/03/2015 ai nn. 2.415/392; Importo ipoteca: € 540000; Importo capitale: € 360000.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/09/2015 ai nn. 1.492/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/09/2015 ai nn. 12.013/1.960; Importo ipoteca: € 518.000,00; Importo capitale: € 377.360,31; Note: L'ipoteca grava inoltre: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97, si precisa che in atti d'iscrizione sono riportati i sub 13 e 12, di altra proprietà, ed è stato omesso il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/10/2015 ai nn. 562; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/10/2015 ai nn. 12.523/2.067; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 400.000,00; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355 - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/2015 ai nn. 1.988/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13.787/2.293; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 136.343,21; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355 - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Veneto Banca s.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 19/02/2016 ai nn. 565; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone

in data 01/03/2016 ai nn. 2.837/402; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355 - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15-36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 09/07/2015 ai nn. 2.298/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 8.361/1.43; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 125.085,01; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355 - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 2.336 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/06/2016 ai nn. 8.720/5.862; L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355 - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 si precisa che in atti di trascrizione sono riportati i sub 13 e 12, di altra proprietà, ed è stato omesso il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90, 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Pre-sotto Giampaolo; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data ai nn. iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 13/09/2016 ai nn. 12.474/8.537; L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 13, 12 e 97 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90, 15 e

36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non notificate

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** - saldo consuntivo al 30-06-2015 = € 970,51 - saldo consuntivo al 30-06-2016 = € 1.043,62 - saldo preventivo al 30-06-2017 comprensivo di lavori straordinari € 1.382,00

**Millesimi di proprietà:** La tabella millesimale attualmente in applicazione, come riferito dall'Amministrazione, raggruppa nel medesimo identificativo più unità, molto probabilmente individuate nella proprietà

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** negativo

**Attestazione Prestazione Energetica:** in fase di elaborazione

**Indice di prestazione energetica:** in fase di elaborazione

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** A seguito di domanda rivolta al Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del comune di Aviano, per le finalità di cui all' art. 41 legge 28.02.1985, n°47 non si è avuto alcun riscontro entro i gg 30 dalla presentazione, pertanto si ritiene che non sussista in corso alcun contenzioso

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted]  
[redacted] nata a [redacted] in regime di comunione legale dal 27/02/1982 al 04/12/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted], in data 27/02/1982, ai nn. 32.929/7.062; registrato a Conegliano, in data 19/03/1982, ai nn. 932/I; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 29/03/1982, ai nn. 3.049/2.452.

Note: Con tale atto parte venditrice [redacted] si riservava alcuni diritti e costituiva alcune servitù in particolare a favore dell'ENEL, di cui per una migliore e completa definizione viene rimandato all'atto stesso.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted], proprietaria per l'intero in regime di separazione dei beni dal 04/12/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 04/12/2008, ai nn. 12.058/3.313; registrato a Pordenone, in data 17/12/2008, ai nn. 14.309/1T; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 17/12/2008, ai nn. 20.495/13.786.

Note: Nel titolo d'acquisto: a) si richiama una imprecisata servitù a favore dell'ENEL; b) congiuntamente alle unità immobiliari oggetto di compravendita vengono trasferiti tutti i diritti nelle parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile.



**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED] di [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: casa albergo in Piancavallo

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/12/1973 al n. di prot. 11.050 Pratica 140

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: Residenza Cima

Oggetto: variante

Presentazione in data 12/09/1978 al n. di prot. 9.134

Rilascio in data 29/06/1979 al n. di prot. 218 concessione 72

Abitabilità/agibilità in data 14/01/1980 al n. di prot. 12.564.

NOTE: Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in funzione di:

- certificato di collaudo statico reso ai sensi della Legge n° 1086 del 05.11.1972 debitamente depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Pordenone al n° 2.666 in data 16.07.1979;
- certificato di prevenzione incendi prot. n°8803/4-100 del 12.10.2002 rinnovato a tutto il 10.12.2019

Numero pratica: 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ampliamento di appartamento in edificio condominiale

Rilascio in data 16/11/2000 al n. di prot. 1168

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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

NOTE: La sanatoria ha per oggetto una maggior superficie calpestabile delle due camere da letto e del bagno corrispondente ad una porzione della larghezza di cm. 60 lungo l'estremità dei locali.

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Per mera precisazione e per quanto possa essere necessario essendo l'unità immobiliare staggita dotata di certificato di abitabilità rilasciata in forza della vista dell'Ufficiale Sanitario ed in funzione del progetto approvato, si ritiene comunque segnalare quanto segue: l'altezza dei vani in sede di approvazione progetto non risulta conforme alle disposizioni di cui al secondo co. dell'art. 1 del D.M. 05.07.1975, anche il rapporto aeroincandescente non è rispettoso del rapporto di cui all'art. 5 secondo comma dello stesso D.M.; Il D.M. 05.07.1975 viene superato con l'emanazione della L.R. 23.08.1985, n° 44 e s.m.i, ed anche in dipendenza di questa legge le sole camere non presentano il requisito di altezza utile voluta dal secondo c o. dell'art. 2 della legge regionale stessa. Solamente una porzione della larghezza costante di ml. 0,60 corrente a lato delle camere e del bagno deve essere ritenuta sanata, seppur priva di abitabilità, essendo stata oggetto di condono edilizio ex Legge n° 47/85.

Regolarizzabili mediante: La regolarizzazione, ai soli fini commerciali e non abilitativi, può essere resa in funzione dell'art. 47 della L.R. n° 19 del 2009 previa definizione sulle modalità congiunta-

mente all'Ufficio preposto per il rilascio del provvedimento finale

art. 47 L.R. n° 19/2009, importo presunto: € 5.000,00

prestazioni tecniche per regolarizzazione: € 3.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Comunque la pratica dovrà essere propedeuticamente valutata e discussa con l'Ufficio Tecnico Comunale.

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:	Variante n° 29 approvazione DCC n° 99 del 02.11.2001 entrata in vigore il 18.04.2002
Zona omogenea:	Zone G.2.2.1 - Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato "urbanistica"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Si omette il paragrafo di cui sopra in quanto trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale necessita di una verifica tecnica assai importante, per tale finalità si rimanda all'allegato "urbanistica" le cui norme dovranno essere integrate da ulteriore disciplina che regola l'attività edilizia, a disposizione presso l'Ufficio Tecnico di competenza

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

**Note generali sulla conformità:** L'area in cui sorge l'edificio è stata oggetto di Piano Particolareggiato denominato Buse de Villotta adottato con Delibera CC n° 315 del 20.11.1979 approvato con DPGR n° 0218/Pres, del 20.05.1981 LPP n° 56/PU - Variante n° 1 adottata con Delibera CC n° 68 del 19.03.1990 approvata con Delibera CC n° 154 del 30.07.1990, regolato da atto unilaterale d'obbligo ricevuto dal [redacted] di Pordenone rep. n° 25.295 del 09.03.1993 registrato

a Pordenone il 29.03.1993 al n° 841 mod. I, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 08.04.1993 ai n.ri 4.063/3.1993, e successivo atto di cessione aree in esecuzione all'atto unilaterale d'obbligo stesso, a rogito notaio [REDACTED] rep. n° 8.399 racc. 3.389 del 19.12.2008 registrato a Pordenone il 7 gennaio 2009 al n° 99 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 08.01.2009 ai n.ri 151/99 di formalità

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

Trattasi di unità abitativa posta al piano terzo in esposizione principale ovest costituita da ampio locale cucina-soggiorno, due camere da letto e bagno, separati tra loro da un modesto disimpegno posizionato centralmente.

L'ingresso, annesso al locale giorno, è caratterizzato da un modesto spazio aperto avente funzione di anticamera.

Il locale cucina soggiorno si sviluppa a pianta rettangolare di cui un lato minore corre in esposizione ovest, con ampia vetrata dalla quale si accede all'annesso terrazzo in affaccio su spazio aperto costituente intercapedine tra due edifici.

La camera da letto principale, a pianta quadrata, trova esposizione ovest, tramite forometria costituita da una finestra, l'altra camera trova esposizione sud tramite finestra tipo abbaiano con affaccio sulla copertura, mentre il bagno, essendo cieco è dotato di illuminazione e ventilazione artificiali. Questi ultimi vani presentano la soffittatura per un primo tratto, ca.mt. 1,70, del tipo piano con h utile di ml. 2,42 per poi proseguire ad inclinazione, in funzione dell'andamento del tetto, sino a raggiungere la parete opposta ad h di ml. 1,49 ca.; quest'ultimo parametro assume maggior dimensione presso la seconda camera determinata dalla finestra ad abbaino.

Un modesto ripostiglio, ricavato in sotto-tetto in proprietà condominiale, è annesso alla camera principale. L'autorimessa è posizionata al piano interrato, raggiungibile pedonalmente sia tramite scala e sia tramite ascensore, fa parte di una serie di analoghi locali e stalli aperti che si sviluppano a lato della corsia manovra annessa allo scivolo che conduce all'area esterna in quota campagna.

La consistenza immobiliare è ritenuta soddisfacente alle esigenze abitative ai fini prettamente turistici e di particolare interesse per la disponibilità di una autorimessa.

L'unità abitativa sviluppa superficie utile di mq. 50,00 con altezza utile di ml. 2,42, fatto salvo quanto precedentemente descritto, la terrazza si estende su mq. 4,26 e l' autorimessa su mq. 13,92 queste due ultime con altezza utile di ca. ml. 2,68.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Per quanto attualmente accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati progettuali e dai documenti in atti l'edificio nel suo complesso presenta una struttura verticale in calcestruzzo armato, pilastri nell'interrato anch'essi in calcestruzzo armato, il tutto poggiante su fondazioni e cordoli in calcestruzzo armato, pilastri dei livelli fuori terra in metallo, orizzontamenti in solai a piastra cementizia tipo Predalle, con alleggerimento in pannelli di polistirolo espanso, poggianti su travi inserite nel solaio e su sottostanti pilastri. Anche la struttura del tetto è costituita da solaio del tipo Predalle con superiore strato manto impermeabile del tipo bituminoso, raccolta acque meteoriche su grondaie in rame e scarico al suolo tramite doccia.

Completa la parte "grezza" la divisione interna dei vari locali in tramezzatura in doppio pannello di cartongesso su supporto in telaio d'acciaio; lungo le pareti perimetrali interne sussiste controparete sempre in cartongesso.

Le finiture sono del tipo tradizionale in particolare:

- intonaci esterni a malta con ultimo strato in cemento bianco misto a polvere di marmo;
- parapetti terrazze in perlinato ligneo;
- davanzali e soglie di porte esterne in marmo tipo "biancone";
- portoncino ingresso condominio in legno pino verniciato

Il corridoio e l'atrio d'ingresso condominiale presenta la pavimentazione in moquette, analogo materiale costituisce anche il rivestimento delle scale il cui parapetto è in legno a listello secondo andamento della scala.

Il vano scala e l'atrio di piano sono dotati di illuminazione naturale e le pareti sono rivestite in perlinato di legno abete.

Ciascun ascensore della OTIS ha portata di kg. 320 pari a n°4 persone.

Il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione con materiali di media categoria o classe che si riassume:

- portoncino d'ingresso all'unità abitativa del tipo semplice;
- pavimentazione vano principale in piastrelle maiolicate 40x40
- pavimentazione delle camere in listelli in legno d'essenza rovere del tipo prefinto posti in opera su pavimentazione preesistente;
- pavimentazione e rivestimento, a tutta altezza, del bagno in piastrelle maiolicate 20x15;
- pavimentazione del terrazzo in piastrelle antigelive;
- porte interne in legno listellare o tamburato con frapposto pannello;
- apparecchi sanitari in ceramica costituiti da lavabo ad appoggio, bidet, muniti di miscelatore in acciaio, vasca 170x70 in acciaio smaltato munita di miscelatore in acciaio, vaso a sedere;
- produzione acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico lit 66;
- elementi scaldanti in radiatori a piastra d'acciaio per tutti i locali fatta eccezione per il soggiorno ove è del tipo scaldasalviette, tutti funzionanti elettricamente;
- impianto idrico sanitario, fornito da acquedotto comunale;
- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, prese, commutatori, presa Tv, , quadro elettrico;
- pareti divisorie al piano interrato in conglomerato cementizio;
- portone autorimessa in lamiera ad apertura del tipo basculante;
- pavimentazione in caldana di cemento finita a liscio;
- impianto elettrico corrente fuori traccia.

Lo stato di manutenzione e conservazione in linea generale deve ritenere buono

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68,26**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1973

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,42

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali abitativi	sup reale netta	1,00	50,00	€ 1.000,00
terrazza	sup reale netta	0,30	1,28	€ 1.000,00
autorimessa	sup reale netta	0,50	7,00	€ 1.000,00

58,28

**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: 2° semestre

Zona: Piancavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1650

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità. al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione utilizzando il metodo del confronto del mercato (market approach) che si avvale delle transazioni aventi ad oggetto immobili simili avvenute nell'anno o nei due anni precedenti (qualora il numero di transazioni sia limitato) a quello oggetto di stima nella zona di riferimento o zone limitrofe. Dal confronto reso in funzione di recenti trasferimenti ( rep. 16.853/10.172 del 23.12.2015 [redacted] e rep. 28.938/18.770 del 29.07.2016 [redacted] [redacted] aventi ad oggetto unità immobiliari insistenti presso lo stesso condominio sono emersi valori assai discordanti da non assumere quale parametro di confronto.

Comunque, vista la morfologia dell'unità abitativa, in particolare la quota d'imposta della soffittatura, si ritiene applicare un valore unitario inferiore rispetto al tabellare.

Inoltre la valutazione quia seguire non prende in considerazione il volume ricavato nel sotto-tetto condominiale, esso potrà essere regolarizzato, se ritenuto opportuno, tramite titolo per intervenuta usucapione oppure con acquisto diretto da condominio.

#### Elenco fonti:

### 8.2 Valutazione corpi:

**A. 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>
locali abitativi	50,00	€ 1.000,00	€ 50.000,00
terrazza	1,28	€ 1.000,00	€ 1.278,00
autorimessa	7,00	€ 1.000,00	€ 7.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.278,00
Valore corpo	€ 58.278,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.278,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.278,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	58,28	€ 58.278,00	€ 58.278,00

**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% )	€ 8.741,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
regolarizzazione edilizia	€ 8.000,00
	€ 8.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 49.536,30
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 49.500,00



## Lotto: 002 - RESIDENZA LA VETTA via Marinelli, 5 scala B int 16

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Aviano (Pordenone) CAP: 33081 frazione:  
Piancavallo, via Giovanni Marinelli, 5 scala B interno 16

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patri-  
moniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted], proprietaria per l'intero in separazio-  
ne dei beni, foglio 2, particella 862, subalterno 20, indirizzo via G. Marinelli, scala A2, piano 4,  
comune AVIANO -A -, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 81, rendita €  
495,80

Derivante da: Compravendita rogiti notaio [redacted] rep. n° 56.346 racc. 24.445  
del 12 settembre 2008, registrata a Pordenone il 15 settembre 2008 al n° 10.589/1T, trascritta  
presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 16 settembre 2008 ai.n.ri 14.909/10.043  
di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà generale: 19,59%° scale: generali 49,33%° sca-  
le: altezza 47,98%° scale: B2 48,66%° tetto: 24,92%°

Confini: in senso orario da nord: unità immobiliare sub 21, via Marinelli, a sud corpo di fabbrica  
mapp. 863, ad ovest parete esterna

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del  
codice civile seppur qui non specificatamente descritte

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per l'intero in separazio-  
ne dei beni, foglio 2, particella 862, subalterno 40, indirizzo via G. Marinelli, scala A2, piano S1,  
comune AVIANO -A -, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq., superficie 20 mq., rendita €  
58,88

Derivante da: Compravendita rogiti notaio [redacted] rep. n° 56.346 racc. 24.445  
del 12 settembre 2008, registrata a Pordenone il 15 settembre 2008 al n° 10.589/1T, trascritta  
presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 16 settembre 2008 ai.n.ri 14.909/10.043  
di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: garage: 2,38%°

Confini: da muratura muratura portante esterna, da locali tecnici condominiali, da area di ma-  
novra condominiale e da analoga u.i. di altra proprietà

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del  
codice civile seppur qui non specificatamente descritte

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Quanto in esame tratta una unità abitativa con annessa autorimessa pertinenziale facenti parte del complesso condominiale, prettamente rivolto a residenza turistica, sito in comune di Aviano presso la località turistica del Piancavallo in via Marinelli, 5 scala B interno 16 denominato " La Vetta".

L'edificio sorge alla quota di ca. mt. 1280 s.l.m. ovvero a + ca. mt. 10 rispetto al piazzale centrale della località, a ca. mt. 270 a nord-est dall'ingresso della località, a ca. mt. 400 a sud-est dalle strutture principali di risalita ed a ca. mt. 400 a nord-est del centro commerciale principale.

L'edificio è raggiungibile tramite viabilità pubblica a fondo bitumato che, da un asse principale, si dirama con viabilità secondaria ad unico senso di marcia per poi continuare con medesima caratteristica sino a raggiungere altra viabilità principale, formando un anello circolatorio.

La sede stradale è dotata di pubblica illuminazione.

A corpo di fabbrica del tipo isolato si sviluppa a pianta rettangolare il cui asse maggiore ha direzione nord-sud. Esso è suddiviso in tre blocchi, strutturalmente separati da giunto tecnico di cui, i due laterali con unità abitative in esposizione sia ad ovest che a ad est, accessibili da corridoio centrale, mentre il corpo centrale è costituito da unità abitative in esposizione est ed ovest.

Il prospetto est di affaccia su fronte principale di altro manufatto, più o meno di similare morfologia, separati tra loro da un ampio spazio a cielo aperto ed alla cui base corre la sede stradale che consente l'accesso nonché spazi destinati alla sosta veicolare.

Il fronte ovest prospetta su aree inedificate ed incolte prative che permettono, alle unità abitative su tale affaccio, una gradevole prospectio verso le cime del monte Cavallo e le piste sciistiche più importanti che caratterizzano l'omonima stazione sciistica.

Gli altri fronti, nord e sud, sono costituiti dalla falda del tetto a forte pendenza come a seguito descritto, in cui sono inserite alcune finestre-abbaino che garantiscono l'aerazione ed illuminazione

naturale ai rispettivi locali a cui sono annesse.

Nel corpo centrale e parte del corpo sud si eleva a sette piani fuori terra, mentre il corpo nord si eleva a quattro piani fuori terra. Il tetto a due falde tipo capanna assai pendenti, in esposizione nord e sud, nella caratteristica tipica dei chalet di montagna, riducendo, per ogni singolo piano a salire, la superficie abitativa.

Completa la consistenza un piano interrato costituito da vani accessori pertinenziali quali autorimesse e cantine. L'area scoperta pertinenziale, sistemata a prato incolto e sterrato, lungo il lato sud ed ovest e lungo quest'ultimo lato è delimitata da recinzione costituita da staccionata lignea, mentre gli altri lati trovano libero accesso.

L'ingresso all'unità staggita avviene dall'area scoperta est immettendosi su atrio condominiale presso il quale trova posizione la scala, in tipologia a vista in sviluppo a quattro solette rampanti per livello con pianerottoli intermedi ad angolo, nonché da impianto d'ascensore.

L'accesso carraio al piano interrato avviene a lato nord tramite rampa o scivolo, di modesta pendenza che si immette direttamente dalla pubblica viabilità corrente in superficie.

Altro scivolo o rampa trovasi posizionata al lato opposto ma essa presenta una caratteristica morfologica costituita da una ristretta dimensione in larghezza ed una pendenza di difficile accessibilità. Per quanto accertabile dai pubblici registri l'edificio è costituito da 68 unità abitative distribuite nei vari livelli fuori terra, di cui 18 al blocco nord, 20 al blocco sud e 30 al blocco centrale in cui in-

siste l'unità staggita nonché 33 unità accessorie al piano interrato.

**Caratteristiche zona:** semiperiferica in zona turistica normale

**Area urbanistica:** residenziale turistica a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:** negativo.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali turistiche

**Importanti centri limitrofi:** Aviano.

**Attrazioni paesaggistiche:** ambientali di svago .

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio automobilistico pubblico Piancavallo-Aviano ca km 15  
Aviano-Pordenone ca Km 16

## 11.STATO DI POSSESSO:

Occupato da: dalla proprietà e suoi famigliari saltuariamente.  
 Note: Le unità immobiliari sono in disponibilità della proprietà

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/09/2015 ai nn. 1.492/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/09/2015 ai nn. 12.013/1.960; Importo ipoteca: € 518000; Importo capitale: € 377360,31; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 si precisa che in atti d'iscrizione sono riportati i sub 13 e 12, di altra proprietà, ed è stato omesso il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/10/2015 ai nn. 562; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/10/2015 ai nn. 12.523/2.067; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 400000; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/2015 ai nn. 1.988/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13.787/2.293; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 136343,21; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Scaile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di

Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Veneto Banca s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 19/02/2016 ai nn. 565; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 01/03/2016 ai nn. 2.837/402; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di TRIBUNALE DI PORDENONE in data 09/07/2015 ai nn. 2.298/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 8.361/1.43; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 125.085,01; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 2.336 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/06/2016 ai nn. 8.720/5.862; L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 si precisa che in atti di trascrizione sono riportati i sub 13 e 12, di altra proprietà, ed è stato omesso il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, .

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 13. 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: € 3.915,79 + € 432,19 = € 4.347,98

Millesimi di proprietà: vedasi prospetto su singola unità immobiliare staggita

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: in fase di elaborazione

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: A seguito di domanda rivolta al Responsabile del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica del comune di Aviano, per le finalità di cui all' art. 41 legge 28.02.1985, n°47 non si è avuto alcun riscontro entro i gg 30 dalla presentazione, pertanto si ritiene che non sussista in corso alcun contenzioso

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 29/10/1990 al 12/09/2008 .  
In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio ML Sperandeo, in data 29/10/1990, ai nn. 14.945/3.138; registrato a Pordenone, in data 15/11/1990, ai nn. 3.787/IV; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 26/11/1990, ai nn. 13.497/10.548.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per l'intero in regime di separazione dei beni dal 12/09/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] in data 12/09/2008, ai nn. 56.346/24.445; registrato a Pordenone, in data 15/09/2008, ai nn. 10.589/1T; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 16/09/2008, ai nn. 14.909/10.043.

Note: La compravendita di cui sopra vien effettuata con tutte le servitù andate costituite con atti a rogiti notaio [REDACTED] a) rep. n° 33.303 del 16-09-1998 e rep. n° 33.329 del 18-09-1998, registrato a Pordenone il 25-09-1998 al n° 1.427 mod. II, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 12-10-1998 ai n.ri 12.565/9.009; b) rep. n° 33.671 del 10-11-1998, registrato a Pordenone il 23-11-1998 al n° 3.863 mod. I-V, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 23-11-1998 ai n.ri 14.598/10.406. Relativamente all'atto unilaterale d'obbligo andato reso con atto a rogiti notaio Romano Jus rep. n° 25.295 del 09-03-1993 registrato a Pordenone il 29-03-1993 al n° 841 mod. I, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 08-04-1993 ai n.ri 4.063/3.193, esso si intende ottemperato in quanto è stata rilasciata la certificazione di abitabilità dell'edificio ed inoltre è trascorso il termine decennale stabilito dalla convenzione senza sia intervenuta contestazione alcuna come accertato in atti.

### 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: fabbricato ad uso civile abitazione denominato RESIDENZA LA VETTA lotto Da

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/03/1993 al n. di prot. 21/93

NOTE: Questa provvedimento non ha avuto seguito in quanto la certificazione di abitabilità è stata rilasciata in funzione del " silenzio assenso" di cui al prot. n° 2.386 del 24-01-1996

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Silenzio assenso art. 84 L.R. 19.11.1992, n° 52 come modificata dalla L.R. 14.07.1992, n°19

Per lavori: fabbricato ad uso abitazioni civili denominato " Residenza La Vetta"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/01/1996 al n. di prot. 2.386

Numero pratica: 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in variante

Per lavori: variante a concessione edilizia n° prot. n° 3836 del 18.02.1998

Oggetto: completamento opere

Presentazione in data 18/02/1998 al n. di prot. 3.836

Abitabilità/agibilità in data 07/12/1998 al n. di prot. 20.664

NOTE: Gli elaborati grafici di cui la D.I.A. di cui sopra sono stato sostituiti con nota prot. n° 26.678 del 02.12.1988 Il certificato di abitabilità su citato è rilasciato su pratica n° 118/96 e n° 54/98 ed è corredato da:

- collaudo statico reso ai sensi della Legge n° 1086/71 e L.R. n° 27/88, debitamente depositato presso l'Ufficio SSTT di Pordenone in data 01.12.1997 ed annotato al n° 19666;
- dichiarazione debitamente asseverata dal direttore dei lavori con giuramento presso la già Pretura Circondariale di Pordenone in data 24.06.1998 Cron. n° 3.576 A, attestante il rispetto dei requisiti del DM n° 236/89;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del direttore dei lavori attestante il rispetto dei requisiti di cui al DPR n° 425/94 ed art. 86 co. 3° L.R. n° 34/97
- dichiarazione di conformità art. 9 Legge 46/90 impianto alimentazione gas per caldaie e cucine;
- dichiarazione di conformità art. 9 Legge 46/90 impianto elettrico
- dichiarazione di conformità art. 9 Legge 46/90 impianto idrico sanitario. Non sussiste certificato di Prevenzione Incendi

Numero pratica: 04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: opere di completamento e finitura L.R. n° 34/97 art. 85 comma 6

Oggetto: completamento opere

Rilascio in data 07/06/1999 al n. di prot. 55/99

Abitabilità/agibilità in data 31/01/2001 al n. di prot. 1834/2000

NOTE: Il certificato di abitabilità su citato è rilasciato su pratica n° 118/96 e n° 91/998 ed è corredato da:

- collaudo statico reso ai sensi della Legge n° 1086/71 e L.R. n° 27/88, debitamente depositato presso l'Ufficio SSTT di Pordenone in data 01.12.1997 ed annotato al n° 19666;
- dichiarazione debitamente asseverata dal direttore dei lavori con giuramento presso la già Pre-

tura Circondariale di Pordenone in data 13.01.2000 Cron. n° 38/AT attestante il rispetto dei requisiti del DM n° 236/89;

- dichiarazione di conformità art. 9 Legge 46/90 impianto di riscaldamento ambiente del tipo autonomo;

- dichiarazione di conformità art. 9 Legge 46/90 impianto elettrico In atti non sussiste la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del direttore dei lavori attestante il rispetto dei requisiti di cui al DPR n° 425/94 ed art. 86 co. 3° L.R. n° 34/97.

Con atto di cessione di aree in esecuzione di convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato " Busa di Villotta " ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 19 dicembre 2008, rep. n° 8.399/3.389, registrato a Pordenone il 7 gennaio 2009 al n° 99 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 8 gennaio 2009 ai n.ri 151/99 di formalità, vengo assolti gli obblighi ed impegni assunti in sede di atto unilaterale d'obbligo edilizio ricevuto dal notaio [REDACTED] in data 9 marzo 1993 rep. n° 25.295, registrato a Pordenone il 29 marzo 1993 al n° 841 mod I, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 8 aprile 1993 ai n.ri 4.063/3.193 di formalità.

Numero pratica: 05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: installazione serbatoio GPL della capacità di lit 5000

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/06/2002 al n. di prot. 12.431-18/02

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Con nota prot. n° 12.431 de 17.06.2002 il comune di Aviano chiedeva integrazioni alla domanda di autorizzazione, integrazioni parzialmente non avvenute e quindi l'autorizzazione non è mai stata rilasciata. Contrariamente sussiste il parere favorevole da parte del Comando dei Vigili del Fuoco di Pordenone annotato al n°94-497 VV.F. con il quale viene autorizzata l'installazione di n° 2 serbatoi della capacità di mc. 5 cadauno con la prescrizione, ad installazione avvenuta, della richiesta per il rilascio del certificato di prevenzione incendi; prescrizione non ottemperata. L'installazione dei serbatoi insiste nell'attigua particella mapp. 857, di altra proprietà ([REDACTED]) e non sussiste alcun titolo attestante il diritto a favore dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare.

### 15.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

### 15.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante n° 29 approvazione DCC n° 99 del 02.11.2001 entrata in vigore il 18.04.2002
Zona omogenea:	Zone G.2.2.1 - Turistica di alta montagna di saturazione residenziale intensiva



Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato "urbanistica"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Si omette il paragrafo di cui sopra in quanto trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale necessita di una verifica tecnica assai importante, per tale finalità si rimanda all'allegato "urbanistica" le cui norme dovranno essere integrate da ulteriore disciplina che regola l'attività edilizia, a disposizione presso l'Ufficio Tecnico di competenza

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali sulla conformità:** L'area in cui sorge l'edificio è stata oggetto di Piano Particolareggiato denominato Buse de Villotta adottato con Delibera CC n° 315 del 20.11.1979 approvato con DPGR n° 0218/Pres, del 20.05.1981 LPP n° 56/PU - Variante n° 1 adottata con Delibera CC n° 68 del 19.03.1990 approvata con Delibera CC n° 154 del 30.07.1990, regolato da atto unilaterale d'obbligo ricevuto da [redacted] rep. n° 25.295 del 09.03.1993 registrato a Pordenone il 29.03.1993 al n° 841 mod. I, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 08.04.1993 ai n.ri 4.063/3.1993, e successivo atto di cessione aree in esecuzione all'atto unilaterale d'obbligo stesso, a rogito notaio [redacted] rep. n° 8.399 racc. 3.389 del 19.12.2008 registrato a Pordenone il 7 gennaio 2009 al n° 99 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 08.01.2009 ai n.ri 151/99 di formalità

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

Trattasi di unità abitativa posta al piano quarto in con ampio locale giorno in esposizione ovest, due camere da letto in esposizione est, bagno cieco frapposto tra il locale giorno, le camere ed il corridoio d'ingresso.

L'ingresso avviene direttamente dal corridoio condominiale centrale immettendosi in atrio di disbrigo dal quali si raggiungono tutti i vani costituenti l'unità abitativa.

Il locale giorno destinato a cucina-soggiorno si sviluppa a pianta rettangolare ad asse maggiore est-ovest, di

cui un lato minore corre in esposizione ovest, con ampia vetrata dalla quale si accede all'annesso e comodo terrazzo semi-coperto in affaccio panoramico sulla catena montuosa del Cavallo e sulle piste ed impianti sciistici ivi insistenti; presso questo locale, all'angolo della parete esterna, è installato un caminetto.

Le due camere da letto, anch'esse a pianta rettangolare e di dimensione abbastanza simili e ben proporzionate, trovano esposizione est, una tramite forometria costituita da vetrata a cui è annessa una terrazza, l'altra camera tramite finestra, mentre il bagno, essendo cieco è dotato di illuminazione e ventilazione artificiali.

L'autorimessa è posizionata al piano interrato, raggiungibile pedonalmente sia tramite scala e sia tramite ascensore, fa parte di una serie di analoghi locali che si sviluppano a lato della corsia manovra annessa allo scivolo che conduce all'area esterna in quota campagna. L'aerazione del locale avviene su finestratura annessa ad un'ampia intercapedine a bocca da lupo.

La consistenza immobiliare è ritenuta soddisfacente alle esigenze abitative ai fini prettamente turistici e di particolare interesse per la disponibilità di una autorimessa.

L'unità abitativa sviluppa superficie utile di mq. 64,00 con altezza utile di ml. 2,40, la terrazza in affaccio ovest si estende su mq. 6,40, la terrazza in affaccio est si estende per mq. 5,70 e l'autorimessa su mq. 13,92 questa con altezza utile di ca. ml. 2,40.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Per quanto attualmente accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati progettuali, dai documenti in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura verticale in calcestruzzo armato, pilastri e setti, il tutto poggiante su fondazioni e cordoli a trave rovescia in calcestruzzo armato, orizzontamenti in solai latero cemento, poggianti su fuori spessore. Struttura del tetto in orditura lignea con sovrastante tavolato ed impermeabilizzazione, caduta libera delle acque meteoriche.

Completa la parte "grezza" il tamponamento esterno in mattoni di laterizio (non è accertabile la sussistenza della coibentazione ci si attiene alla documentazione ed alla dichiarazione in atti di progetto), divisione in-

terna dei vari in locali in tramezzatura in laterizio leggero.

Le finiture sono del tipo tradizionale in particolare:

- intonaci esterni a malta con ultimo strato in cemento bianco misto a polvere di marmo;
- parapetti terrazze in perlinato ligneo a lavorazione a maglia quadra obliqua;
- rivestimenti esterni in perlinato ligneo;
- illuminazione del vano scala con ampia vetrata;
- davanzali e soglie di porte esterne in marmo tipo "trani" o similare;
- portoncino ingresso condominio in legno pino tinto.

Il corridoio e l'atrio d'ingresso condominiale presenta la pavimentazione in lastre di marmo, nella qualità Rosso Verona e Pietra d'Istria, rivestimento delle scale in lastre di marmo, parapetto in legno a listelli lignei secondo andamento della scala.

L'ascensore è cat. A della [REDACTED] portata da [REDACTED]

Il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione con materiali di media categoria o classe che si riassume:

- portoncino d'ingresso all'unità abitativa del tipo blindato;
- pavimentazione vano principale ed atrio d'ingresso in piastrelle maiolicate 33x33 leggermente fugate;
- pavimentazione delle camere in listelli in legno d'essenza rovere posti in opera con collante su sottostante caldana cementizio ;
- pavimentazione e rivestimento h cm. 205, del bagno in piastrelle maiolicate 10x10 a tinta uniforme interrotta, nel rivestimento, da cornici orizzontali;
- pavimentazione del terrazzo in piastrelle antigelive;
- porte interne in legno listellare o tamburato a faccia liscia;
- serramenti esterni in telaio ligneo d'essenza abete con inserito vetro camera con oscuri sempre in legno abete tinto lavorati a doghe verticali
- apparecchi sanitari in ceramica della Dolomite costituiti da lavabo rettangolare in appoggio sottostante

mobile, bidet, piatto doccia 80x80 con box, tutti muniti di miscelatore in acciaio inox, vaso a sedere con sciacquone esterno;

- produzione acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico lit 50;
- elementi scaldanti ventilconvettori su tutti i locali e scaldasalviette, tutti funzionanti elettricamente;
- fornitura gpl cucina da serbatoio condominiale;
- impianto idrico sanitario, fornito da acquedotto comunale;
- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, prese, commutatori, presa Tv, quadro elettrico;

relativamente a tutti gli impianti si rimanda alle rispettive certificazioni attestanti la conformità in atti presso il comune di Aviano allegati all'autorizzazione di abitabilità.

- pareti divisorie al piano interrato in conglomerato cementizio;
- portone autorimessa in lamiera ad apertura del tipo basculante;
- pavimentazione in caldana di cemento finita a liscio;
- impianto elettrico corrente fuori traccia.

Lo stato di manutenzione e conservazione in linea generale deve essere ritenere buono

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **90,02**

E' posto al piano: 4

L'edificio è stato ristrutturato nel: max 8 min 5

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16 della sala B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. max 8 min 5 piani complessivi di cui fuori terra n. max 7 min 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale netta	1,00	64,00	€ 1.200,00
terrazzo semicoperto	sup reale netta	0,30	1,92	€ 1.200,00
terrazzo retro	sup reale netta	0,25	1,43	€ 1.200,00
autorimessa	sup reale netta	0,50	6,96	€ 1.200,00

74,31

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Piancavallo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: turistica

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1150

Valore di mercato max (€/mq): 1650

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità. al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione utilizzando il metodo del confronto del mercato (market approach) che si avvale delle transazioni aventi ad oggetto immobili simili avvenute nell'anno o nei due anni precedenti (qualora il numero di transazioni sia limitato) a quello oggetto di stima nella zona di riferimento o zone limitrofe

**Elenco fonti:****16.2 Valutazione corpi:****A. 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>
abitazione	64,00	€ 1.200,00	€ 76.800,00
terrazzo semicoperto	1,92	€ 1.200,00	€ 2.304,00
terrazzo retro	1,43	€ 1.200,00	€ 1.710,00
autorimessa	6,96	€ 1.200,00	€ 8.352,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 89.166,00
Valore corpo	€ 89.166,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 89.166,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 89.166,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	74,31	€ 89.166,00	€ 89.166,00

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziale

€ 13.374,90

ria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )  
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 75.791,10

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 75.000,00

Beni in Sacile (Pordenone)  
Località/Frazione capoluogo  
vedasi singolo lotto

**Lotto: 003**

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077 frazione: capoluogo, viale Trieste, n° 8

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Usufrutto

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], nata a [redacted] da proprietaria per l'intero in separazione dei beni [redacted], nata a [redacted] usufruttuaria per l'intero, foglio 14, particella 2380, subalterno 9, indirizzo viale Trieste, 8, piano 1, comune Sacile/A, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 90 mq, rendita € 619,75

Derivante da: Compravendita a rogito notaio F. Simoncini rep. n° 11.575 racc. 5.801 del 7 giugno 2000, registrato a Pordenone il 26 giugno 2000 al n° 414 mod IIV, trascritto presso la Conservatoria dei RR di Pordenone in data 6 luglio 2000 ai n.ri 9.362/6.714 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: proprietà: 40,43%° scala e ascensore:45,081

Confini: a nord-ovest: sub 57 atrio condominiale a nord-est: unità sub 8 e muro perimetrale condominio a sud-est: muro perimetrale condominiale a sud-ovest: unità immobiliare sub 10

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] nuda proprietaria per l'intero in separazione dei beni [redacted] nata a [redacted] usufruttuaria per l'intero, foglio 14, particella 2380, subalterno 36, indirizzo viale Trieste, 8, piano S1, comune Sacile/A, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 89,24

Derivante da: Compravendita a rogito [redacted] rep. n° 11.575 racc. 5.801 del 7 giugno 2000, registrato a Pordenone il 26 giugno 2000 al n° 414 mod IIV, trascritto presso la Conservatoria dei RR di Pordenone in data 6 luglio 2000 ai n.ri 9.362/6.714 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: - proprietà: 5,30%: - rampa e area di manovra: 32,49%°

Confini: - a due lati analoghe unità sub 35 e 37 - altro lato con area di manovra - altro lato muro perimetrale condominiale



Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted], nata a [redacted] nuda proprietaria per l'intero in separazione dei beni [redacted] nata a [redacted] usufruttuaria per l'intero, foglio 14, particella 2380, subalterno 48, indirizzo viale Trieste, 8, piano S1, comune Sacile/A, categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq., superficie 6 mq., rendita € 13,94

**Derivante da:** Compravendita a rogito notaio [redacted] rep. n° 11.575 racc. 5.801 del 7 giugno 2000, registrato a Pordenone il 26 giugno 2000 al n° 414 mod IIV, trascritto presso la Conservatoria dei RR di Pordenone in data 6 luglio 2000 ai n.ri 9.362/6.714 di formalità

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** - proprietà: 0,09%° - rampa e area di manovra:0,58 %° - corridoio cantine: 13,88%°

**Confini:** - a due lati analoghe unità sub 49-47 - altro lato con corridoio comune -altro lato muro perimetrale condominiale

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Quanto in esame tratta una unità abitativa con annessa autorimessa e cantina pertinenziali facenti parte del complesso condominiale residenziale, sito in comune di Sacile in via Trieste, civici 8 e 10 denominato " Palazzo Cavour".

L'edificio sorge nella immediata cintura periferica del centro del capoluogo comunale e precisamente a ca. mt 270 a nord di Piazza del Popolo, centro del capoluogo, a ca. mt. 230 ad est del riferimento ospedaliero nelle cui vicinanze insiste un plesso scolastico primario, a 250 mt ad ovest del plesso scolastico secondario di primo e secondo grado ed a ca. mt 300 a sud della strada statale n° 13 detta Pontebbana.

La posizione in cui sorge l'edificio è di comoda e facile accessibilità sia provenendo da est su via Trieste, sia dalla strada statale 13 su via M. Meneghini e sia da Piazza del Popolo attraverso varie vie interne.

Il lato della viabilità da cui avviene l'accesso all'edificio, è caratterizzato da un ampio marciapiede, pavimentato in lastrato regolare di porfido, protetto dalla sede carrabile da una aiuola con piante arbustive.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Per quanto attualmente accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati progettuali, dai documenti in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura verticale in calcestruzzo armato, pilastri e setti, il tutto poggiante su fondazioni e cordoli a trave rovescia formanti graticcio chiuso e platea in calcestruzzo armato, orizzontamenti in solaio a piastra tipo Predalle a copertura del piano interrato e del tipo latero cemento per tutti gli altri piani latero cemento, tetto a più falde con struttura ad alveare disposta su sottostante solaio, opere di gronda in rame.

Completa la parte "grezza" l'isolamento termico lungo di tale coibentazione ma si ritiene tale in quanto tipica dell'epoca dell'intervento), divisione interna le pareti perimetrali in tramezze di laterizio a ridosso del pannello coibente (non è accertabile la sussistenza dei vari in locali in tramezzatura in laterizio leggero.

Le finiture sono del tipo tradizionale in particolare:

- intonaci esterni a malta con ultimo strato in silicati colorati con interruzione di fasce orizzontali sempre ad intonaco ma di diversa colorazione, che congiuntamente alle riquadrature delle finestre ed all'inserimento di ulteriori elementi decorative quali pompeiane, camini di particolare fattura ecc. , esprimono un gradevole impatto architettonico dell'edificio;
- portoncino ingresso condominio in legno pino tinto. Il corridoio e l'atrio d'ingresso condominiale presenta la pavimentazione in lastre di marmo, nella qualità Rosso Verona e Pietra d'Istria, rivestimento delle scale in lastre di marmo, parapetto in legno a listelli lignei secondo andamento della scala.

L'ascensore della OTIS 2000H ha portata di kg. 490 pari a n°6 persone.

L'accesso carraio di immissione alla rampa che conduce al piano interrato trovasi arretrato consentendo la sosta del veicolo senza che lo stesso sia d'ostacolo al transito che si svolge lungo la sede stradale.

A corpo di fabbrica del tipo isolato si sviluppa a pianta irregolare a quattro livelli fuori terra, con unità abitative e direzionali di varia consistenza, ed un piano interrato ove sono locate le autorimesse e le cantine di pertinenza.

La parete o facciata principale, da cui avviene l'accesso pedonale e l'accesso carraio, sorge leggermente arretrata rispetto il limite interno del marciapiede.

Su tale limite sorge un colonnato con superiore pompeiana ai livelli del primo piano che costituisce, assieme ad altre peculiari finiture, un aspetto architettonico esterno gradevole dell'intero stabile. Nel suo insieme l'edificio è suddivisibile in quattro corpi aderenti uno all'altro di cui due prospettanti verso la pubblica via ed altri due prospettanti verso al cui centro si sviluppa l'atrio d'accesso alle varie unità servito da vano scala a tre solette rampati formanti figura ad "U" con frapposto vano ascensore. L'area interna pertinenziale scoperta è sistemata a verde con piantumazioni di varie essenze ed è delimitata da recinzione in muratura piena ed in zoccolo con rete superiore.

**Caratteristiche zona:** tipica di una immediata periferia di un centro urbano

**Area urbanistica:** residenziale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** Ospedale e scuole di primo grado

**Servizi offerti dalla zona:** come sopra

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone e Conegliano.

**Attrazioni paesaggistiche:** corso de fiume Livenza centro storico del capoluogo

**Attrazioni storiche:** centro storico del capoluogo

**Principali collegamenti pubblici:** Linea ferroviaria Udine-Venezia, servizio automobilistico pubblico

#### 19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2005 per l'importo di euro 7.200,00 con scadenza mensile oltre ad € 540,00 quali rimborsi spese condominiali Registrato a Pordenone il 27/10/2005 ai nn.7539/III

Tipologia contratto: 4, scadenza 30/09/2021

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2021

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

Note: La pigione su evidenziata corrisponde a quanto in contratto, non è dato a sapere l'ammontare della pigione in corso.

#### 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. contro [REDACTED]; Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di [REDACTED] in data 25/02/2015 ai nn. 27.935/17.797; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/03/2015 ai nn. 2.415/392; Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 360.000,00; Note: L'ipoteca grava: a) per l'intero - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/09/2015 ai nn. 1.492/2015/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/09/2015 ai nn. 12.013/1.960; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, c) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 13, 12 e 97 in nota d'iscrizione sono riportati erroneamente i sub 12 e 13 di altra proprietà ed è omesso il 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/10/2015 ai nn. 562; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/05/2015 ai nn. 12.523/2.067; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, c) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, d) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/1975 ai nn. 1.988/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13.787/2.293; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 136.343,21; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, c) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, d) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile

F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 19/02/2016 ai nn. 55; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 01/03/2016 ai nn. 2.837/402; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, c) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90,15 e 36 - comune di sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, d) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/07/2015 ai nn. 2.294/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone ai nn. 8.361/1.483; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 125.085,01; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, c) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, d) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 2.336 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/06/2016 ai nn. 8.720/5.862; L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, c) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 13, 12 e 97 in atto di trascrizione sono riportati erroneamente i sub 12 e 13 di altra proprietà omettendo il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 02/09/2016 ai nn. 3.415 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in

data 13/09/2016 ai nn. 12.474/8.537; L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 13, 12 e 97 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90,15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

#### Dati precedenti relativi ai corpi:

### 21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 17.936,00

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Come attestato dalla gestione dell'unità staggiata alla data odierna non vi sono pendenze

**Millesimi di proprietà:** - proprietà: 45,82%° - scala e ascensore: 45,081%° - rampa e area di manovra: 33,07 %° - corridoio cantine: 13,88%°

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** in corso di elaborazione

**Indice di prestazione energetica:** in corso di elaborazione

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Negativo

### 22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] nato a [redacted] [redacted], nato a [redacted] proprietario/i ante ventennio al 10/07/1998 . In forza di Sentenza - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 03/06/1986, ai nn. 3.306/83; registrato a Pordenone, in data 16/12/1986, ai nn. 2.684; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 23/06/1986, ai nn. /4.768.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] [redacted] al 19/06/1998 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 28/09/1994, ai nn. 3.249; registrato a Pordenone, in data 18/10/1994, ai nn. 613/II; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 28/10/1994, ai nn. /8620.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in Fontanafrededa dal 05/08/1997 al 07/06/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 05/08/1997, ai nn. 4.476/408; registrato a Pordenone, in data 20/08/1997, ai nn. 537/IIV; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 26/08/1997, ai nn. 10.084/7.604.

Note: Il titolo ha per oggetto il trasferimento le particelle F. 14 mapp. 26-1387 che successivamente verranno fuse, congiuntamente ad altra particelle formando l'attuale consistenza. Con tale atto la società [redacted] acquista la quota pari ad un 1/3 dell'area di compe-

tenza di cui sopra.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in Fontanafredda dal 19/06/1998 al 07/06/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 19/06/1998, ai nn. 8.901/4.129; registrato a Pordenone, in data 09/07/1998, ai nn. 2.356/IV; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 17/07/1998, ai nn. 9.234/6.743.

Note: Il titolo ha per oggetto il trasferimento le particelle F. 14 mapp. 2361-2362-19 che successivamente verranno fuse, congiuntamente ad altra particelle formando l'attuale consistenza.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in Fontanafredda dal 10/07/1998 al 07/06/2000 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 10/07/1998, ai nn. 8.992/4.183; registrato a Pordenone, in data 30/07/1998, ai nn. 2.674/IV; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 28/07/1998, ai nn. 9.730/7.072.

Note: Il titolo ha per oggetto il trasferimento le particelle F. 14 mapp. 26-1387 che successivamente verranno fuse, congiuntamente ad altra particelle formando l'attuale consistenza. Con tale atto la [redacted] acquista la quota pari ad un 2/3 dell'area di competenza di cui sopra.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] usufruttuaria NA- [redacted] nata a [redacted] nuda proprietaria dal 07/06/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [redacted] in data 07/06/2000, ai nn. 11.575/5.801; registrato a Pordenone, in data 26/06/2000, ai nn. 414/IV; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data , ai nn. 9.362/6.714.

Note: Congiuntamente alle unità immobiliari oggetto di acquisto vengono cedute le quote di comproprietà, fatte salve quelle previste dall'art. 1117 del codice civile nonché quelle di cui al Regolamento Condominiale in particolare: sub 22 ripostiglio condominiale comune a tutti i sub; sub 57 vano scala comune ai sub dal 4 al 52 sub 58 locale contatori comune a tutti i sub sub 59 locale autoclave comune a tutti i sub sub 61 rampa e spazio di manovra comune a tutti i sub del piano interrato sub 62 corte comune a tutti i sub sub 63 corte e portico comune a tutti i sub sub 65 corte comune a tutti i sub per l'individuazione delle realtà immobiliari di cui si rimanda all'allegato " 003.01.05 Elab Planimetrico" In questo di titolo di provenienza viene attestata la sussistenza di una servitù di passaggio passiva che comunque non grava presso gli immobili staggiti.

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione fabbricati esistenti e costruzione di edificio residenziale e direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/06/1998 al n. di prot. 16.143

Rilascio in data 14/09/1998 al n. di prot. 108/98

Numero pratica: 02

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in variante

Per lavori: varinate a concessione edilizia n° 108/98 del 14.09.1998

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/03/2000 al n. di prot. 5.728

Abitabilità/agibilità in data 16/10/2000 al n. di prot. 00/014-00A027

NOTE: L'abitabilità è stata rilasciata in funzione di:

- certificato di collaudo statico reso ai sensi della legge n° 1086/71 e L.R. n° 27/88 debitamente depositato presso i SSTT Regionale il 27.09.1999 denuncia n° 23733;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori resa per le finalità di cui al DPR n° 425/94;
- dichiarazione, debitamente asseverata, del Direttore dei Lavori resa per le finalità di cui al DM n° 236/89;
- autorizzazione allo scarico prot. n° 16070 del 17.07.2000;
- Certificato di Prevenzione Incendi alla data odierna debitamente rinnovato a tutto il 31.05.2017.

In atti non sussistono le certificazioni di conformità impianti di cui la legge n° 46/90, tali atti non sono neppure riportati in certificato di abitabilità.

**23.1 Conformità edilizia:** non si dichiara la conformità edilizia

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**23.2 Conformità urbanistica**

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

Trattasi di unità abitativa posta al piano primo al lato retro retro in esposizione nord-est sud-est, costituita da locale giorno in cui trovano locazione l'ingresso, l'angolo cottura ed pranzo soggiorno a cui è annessa un'ampia terrazza coperta da analoga struttura sovrastante ed un modesto vano in cui è installata la caldaia per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, per poi completarsi con due camere da letto, una in tipologia matrimoniale e l'altra in tipologia singola un modesto ripostiglio ed un bagno, tutti accessibili da corridoio centrale annesso al vano giorno.

Il vano giorno, in esposizione nord-est, si estende a pianta irregolare che consente un razionale arredo in funzione delle particolari destinazioni che lo compongono.

La camera singola ha esposizione nord-est con unica finestra mentre la camera matrimoniale ha esposizione sud-est con doppia finestra.

Un modesto terrazzo coperto da analoga struttura superiore e racchiuso da muratura su tre lati ed il quarto lato in "vide" verso l'area scoperta, è annesso al bagno dando allo stesso un maggior spazio seppur aperto



alle esigenze domestiche.

L'autorimessa e la cantina sono posizionate al piano interrato, raggiungibile pedonalmente sia tramite scala e sia tramite ascensore nonché dallo scivolo che immette alla pubblica via corrente a quota superiore.

L'autorimessa fa parte di una serie di analoghi locali che si sviluppano a lato della corsia manovra annessa allo scivolo, analogamente la cantina fa parte di una serie di locali di medesima destinazione accessibili da un corridoio comune che immette all'area di manovra.

L'aerazione dell'autorimessa avviene su finestratura a bocca da lupo, mentre la cantina è priva di aerazione.

La consistenza immobiliare è ritenuta soddisfacente alle esigenze abitative di una famiglia di tre persone.

L'unità abitativa sviluppa superficie utile di mq. 64,00 con altezza utile di ml. 2,66, la terrazza in affaccio nord-est si estende su mq. 6,40, la terrazza in affaccio sud-est si estende per mq. 2,25, l'autorimessa su mq. 15,44 e la cantina su mq. 4,97 entrambe con altezza utile di ml. 2,54.

Il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione con materiali di media categoria o classe che si riassume:

- tramezzi divisorii in laterizio;
- intonaco interno a malta premiscelata con finitura al civile;
- portoncino d'ingresso all'unità abitativa del tipo blindato;
- pavimentazione di tutti i vani, ad esclusione del bagno, in listelli (cm. 70x8) di legno d'essenza dussie posti in opera in senso obliquo con materiale collante su sottostante caldana in sabbia e cemento;
- pavimentazione e rivestimento del bagno in piastrelle maiolicate a tinta uniforme da cm. 20x20, poste in opera con collanti o adesivi su sottostanti superfici all'uopo predisposte, in senso obliquo alla pavimentazione ed in senso ortogonale, interrotto da cornice, al rivestimento avente altezza di cm 227 ca.;
- pavimentazione del terrazzo in piastrelle gres porcellanato o similare con raccolta e deflusso acque a piletta centrale;
- porte interne in legno tamburato a faccia liscia laccata ad apertura a battente fatta eccezione la porta del bagno che è del tipo a scomparsa;

- serramenti esterni in telaio ligneo d'essenza iroko o similare ad apertura anta-ribalta con inserito vetro camera con oscuri, tipo ad anta, sempre in legno abete o similare tinto lavorati a doghe verticali, con feramenta accessorie tradizionale;
- davanzali in marmo Biancone Tirreno o similare;
- apparecchi sanitari in ceramica della Ideal Standard costituiti da lavabo ad incasso su mobile, bidet e vaso a sedere con sciacquone da incasso entrambi del tipo sospeso, vasca in vetro resina, tutti muniti, ove necessario, di miscelatore acqua calda fredda in acciaio inox;
- impianto idrico sanitario corrente in pavimento e sotto traccia presumibilmente in tubazioni di rame in rame coibentato, in polietilene o in multistrato, materiali tipici dell'epoca dell'intervento ;
- impianto di riscaldamento a pavimento corrente su pannello isolante in polistirene espanso e tubazioni in polietilene, su tutti i locali fatta eccezione al bagno su cui è installato una pannello radiante del tipo scalda salviette ;
- impianto di raffrescamento;
- impianto idrico sanitario, fornito da acquedotto comunale;
- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, prese, commutatori, presa Tv, citofono, luce d'emergenza, quadro elettrico, termostato ambiente;
- pareti divisorie al piano interrato in tramezze di laterizio ed intonaco al civile ed in muratura in blocchi di cemento del tipo leggero;
- portone autorimessa in lamiera ad apertura del tipo basculante ad apertura elettrica;
- pavimentazione in caldana di cemento finita a liscio;
- impianto elettrico corrente fuori traccia e costituito da interruttore e punto luce su ogni singola unità.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera consistenza immobiliare deve essere ritenere buono.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di usufrutto

Cod. Fiscale: ██████████ Residenza: ██████████ Stato Civile: ██████████ Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **97,59**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 266

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale netta	1,00	68,88	€ 1.500,00
terrazzi	sup reale netta	0,30	2,49	€ 1.500,00
cantina	sup reale netta	0,50	2,49	€ 1.500,00
garage	sup reale netta	0,50	7,72	€ 1.500,00
			<b>81,58</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: 2° semestre 2016

Zona: Sacile

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: condominio

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.200,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

---

## 24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione utilizzando il metodo del confronto del mercato (market approach) che si avvale delle transazioni aventi ad oggetto immobili simili avvenute nell'anno o nei due anni precedenti (qualora il numero di transazioni sia limitato) a quello oggetto di stima nella zona di riferimento o zone limitrofe.

#### Elenco fonti:

### 24.2 Valutazione corpi:

**A. 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>
abitazione	68,88	€ 1.500,00	€ 103.320,00
terrazzi	2,49	€ 1.500,00	€ 3.735,00
cantina	2,49	€ 1.500,00	€ 3.727,50
garage	7,72	€ 1.500,00	€ 11.580,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 97.890,00
Valore corpo	€ 97.890,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 97.890,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.312,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	81,58	€ 97.890,00	€ 78.312,00

**24.3 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% )	€ 11.746,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.565,20
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 60.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 66.000,00

## Lotto: 004

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

### 25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077 frazione: capoluogo, via S. Pellico, 11/1

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2), foglio 14, particella 1456, subalterno 137, indirizzo via Silvio Pellico, 11, piano T, comune Sacile/A, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 61 mq., rendita € 241,70

Derivante da: Atto di compravendita a rogito [redacted] rep. n° 76.201 racc. 12.104 del 22 febbraio 1996, registrato a Maniago il 12 marzo 1996 al n° 316 mod 1V, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 12 marzo 1996 ai n. ri 3.158/2.434 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi regolamento e tabelle millesimali allegate

Confini: ovest: via S. Pellico nord: scivolo d'accesso al piano interrato sub 116 est: unità abitativa sub 130 ovest.: parti comuni sub 13

Note: All'unità immobiliare di cui sopra è annessa la corte esclusiva identificata al F. 14 mapp. 1456 sub 120 Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2), foglio 14, particella 1456, subalterno 97, indirizzo via Silvio Pellico, 11, piano S1, comune Sacile/A, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € 69,41

Derivante da: Atto di compravendita a rogito [redacted] rep. n° 76.201 racc. 12.104 del 22 febbraio 1996, registrato a Maniago il 12 marzo 1996 al n° 316 mod 1V, tra-

scritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 12 marzo 1996 ai n. ri 3.158/2.434 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi regolamento e tabelle millesimali allegate

Confini: nord: sub 98 est: corsia di manovra comune sub 116 sud: sub 96 ovest: muratura perimetrale

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Quanto in esame tratta una unità abitativa con annessa autorimessa pertinenziale facenti parte del complesso condominiale residenziale, sito in comune di Sacile in via Silvio Pellico, civico 11 int. 1, denominato " Condominio Monterosso".

Il complesso condominiale sorge all'interno del centro del capoluogo comunale, delimitato dal vecchio nucleo abitato a nord, dalla linea ferroviaria Udine -Venezia a sud e dal fiume Livenza immediatamente ad est.

Esso trovasi ubicato a ca. mt 500 a sud-ovest da Piazza del Popolo ed a ca. mt 100 ad est di via Lacchin, viabilità principale dalla quale con un sistema viario ad unico senso di marcia, in sviluppo ad U, da accesso e regresso all'insediamento condominiale.

Lungo le corsie stradali che compongono l'anello circolatorio, in particolare al lato opposto all'insediamento e presso un ampio piazzale posto a lato sud in fregio alla linea ferroviaria, insistono diversi stalli veicolari aperti al pubblico ma di fatto d'uso dei residenti in loco.

Lungo il lato strada in fregio allo stabile corre il marciapiede pavimentato con lastre di marmo frappe a bordatura in sasso ed ad intervalli parzialmente interrotto da piantumazioni e punti luce.

Dal piazzale su detto si estende verso nord ed est una ampia zona sistemata a prato con piantumazione spontanee ed autoctone di vetusta piantagione che costituisce una quinta ambientale di gradevole impatto di separazione tra la residenza ed il fiume Livenza.

L'edificio condominiale si sviluppa a corpo di fabbrica del tipo isolato a piante ad "L" con appendi-

ci retro ed a quattro livelli fuori terra a destinazioni abitative e da un piano interrato con locali autorimessa e cantine pertinenziali, è suddiviso in due blocchi, blocco A a tre scale e blocco B in unica scala.

Esso sorge, con il fronte principale, leggermente in arretramento rispetto al marciapiede corrente su via S. Pellico, costituendo una modesta area scoperta pertinenziale di competenza alle rispettive unità immobiliari poste al piano terra delimitata lungo i lati aperti da recinzione in muratura. L'ingresso al blocco scala avviene dalla pubblica via su atrio aperto ma coperto per poi immettersi su ampio spazio chiuso comune ove trovasi la scala ad unica soletta rampante con rispettivi pianerottoli di partenza ed arrivo nonché l'ascensore che conducono a tutti i livelli di piano.

Il piano interrato si estende oltre la sagoma del corpo di fabbrica emergente fuori terra permettendo così il ricavo di un numero maggiori di autorimesse.

**Caratteristiche zona:** residenziali

**Area urbanistica:** residenziali con parcheggi sufficienti e parco.

**Servizi presenti nella zona:** commercio al dettaglio di vario genere

**Servizi offerti dalla zona:** come sopra

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone e Conegliano

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Livenza e centro storico del capoluogo

**Attrazioni storiche:** centro storico del capoluogo

**Principali collegamenti pubblici:** Linea ferroviaria Udine-Venezia e servizio automobilistico pubblico

## 27. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/09/2015 ai nn. 1.492/2015/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/09/2015 ai nn. 12.013/1.960; Note: Si precisa che in nota d'iscrizione sono erroneamente riportati i sub 12 e 123 di altra proprietà ed è stato omesso il sub 137 di proprietà dell'esecutata L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp.



246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/10/2015 ai nn. 562; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/05/2015 ai nn. 12.523/2.067; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b)sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/1975 ai nn. 1.988/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13.787/2.293; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 136.343,21; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b)sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 19/02/2016 ai nn. 55; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 01/03/2016 ai nn. 2.837/402; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b)sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - co-

mune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/07/2015 ai nn. 2.294/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone ai nn. 8.361/1.483; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 125.085,01; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 2.336 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/06/2016 ai nn. 8.720/5.862; Si precisa che in nota di trascrizione sono stati riportati erroneamente i sub 12 e 13 di altra proprietà ed è stato omesso il sub 137 di proprietà dell'esecutata L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, .

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: All'esterno della parte nord, su tutta la lunghezza della stessa corrono in linea orizzontale, a circa cm 60 da quota campagna, diverse tubazioni metalliche di adduzione gas a a favore di altre unità abitative, analoghe tubazioni, ma in minor quantità sono fissate in linea verticale nella medesima muratura. Altre tubazioni sempre di adduzione gas sono installate presso l'interno della muratura di recinzione fronte marciapiede. Dalla caratteristica delle installazioni è desumibile che le tubazioni poste presso la recinzione costituiscano la linea, previo parziale interramento, che si estende lungo la muratura asservendo di fatto anche una parte di terreno. Tale asservimento non risulta costituito da alcun titolo.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 400,00 sull'u.i.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Maturate al 31.12.2016 €

2.511,36 preventivo esercizio 2017 € 348,33 non sono computate le spese legali in corso per il re-

cupero del credito

**Millesimi di proprietà:** vedasi regolamento e tabelle millesimali allegate

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** in fase di elaborazione

**Indice di prestazione energetica:** in fase di elaborazione

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 22/11/1995 al 22/02/1996. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 22/11/1995, ai nn. 74.375; registrato a Maniago, in data 11/12/1995, ai nn. 1.345/IV; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 16/12/1995, ai nn. 14.133/10.552.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] nata a [redacted] proprietari i parti uguali pro-indiviso dal 22/02/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 22/02/1996, ai nn. 76.201/12.104; registrato a Maniago, in data 12/03/1996, ai nn. 316/1V; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 12/03/1996, ai nn. 3.158/2.434.

Note: Congiuntamente alle unità immobiliari oggetto dei vendita vengono trasferite le quote delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 117 del codice civile in particolare l a quota proporzionale su mapp. 1456 sub 113-114-115

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di opere di urbanizzazione primaria

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/10/1993 al n. di prot. 21829

Rilascio in data 26/01/1994 al n. di prot. 9/94

NOTE: In atti sussiste dichiarazione, non avente finalità di collaudo, del collaudatore nominato attestante la regolarità delle opera realizzate, tale documento è stato depositato presso gli uffici comunali in data 15-09-1995 prot. n° 019821 L'intervento è stato oggetto di convenzione per l'attuazione del piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata relativo all'ambito di trasferimento XVIII in località Sacile, ricevuta con atto a rogito [redacted] 93.630 racc. 17.797 del 17 dicembre 1993, registrata a Pordenone il 29 dicembre 1993 al n° 4.106/I°, a cui si è successivamente ottemperato rendendo atto di cessione di aree a rogiti medesimo notaio rep. 94.063 racc. 17.873 del 11 gennaio 1994 registrato a Pordenone il 27 gennaio 1994 al n° 448/IV, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 03.02.1994 ai n.ri 1.115/1.341 di formalità

Numero pratica: 02

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: realizzazione di complesso edilizio ad uso residenziale

Oggetto: nuova costruzione  
 Presentazione in data 21/10/1993 al n. di prot. 21.830  
 Rilascio in data 28/01/1994 al n. di prot. 13/94

Numero pratica: 03

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/03/1995 al n. di prot. 7097

Rilascio in data 18/05/1995 al n. di prot. 82/95

Abitabilità/agibilità in data 23/10/1995 al n. di prot. 17056-95A052

NOTE: L'abitabilità è stata rilasciata in funzione di:

- collaudo statico resa ai sensi della L. n° 1086/71 e L.R. n° 27/88 debitamente depositato presso i SSTIT Regionali in data 04.07.1995 denuncia prot. n° 15.267;
- Certificato di Prevenzione Incendi alla data odierna debitamente rinnovato a tutto il 15.04.2020;
- dichiarazioni di conformità legge n° 46/90 impianti idrotermosanitari, adduzione gas ed elettrico;
- autorizzazione allo scarico.

In atti ed in certificazione di abitabilità non sussistono le dichiarazioni di conformità rese dalla direzione lavori relative al rispetto dei requisiti di cui al DPR n° 425/94 e DM n° 236/89. Inoltre il fabbricato è dotato di:

- autorizzazione all'esercizio di un passo carraio n° 100/2003 del 18.07.2003;
- contratto di allacciamento all'acquedotto comunale - utente n° 27005962;
- verifica periodica ascensore verbale n° 0000692624 del 1° giugno 2016

### 31.1 *Conformità edilizia:*

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'intervento è stato oggetto propeudicamente di convenzione pere l'attuazione del PRPC ambito di trasferimento XVIII in località Sacile, ricevuta dal notaio P. Buscio già di Sacile con atto rep. n° 93.630 racc. 17.797 del 17 dicembre 1993, registrato a Pordenone il 29 dicembre 1993 al n° 4.106 mod I, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 14 gennaio 1994 ai. nri 564/498 di formalità, a cui è seguito, in ottemperanza alla convenzione l'atto di cessione di aree ricevuto dal notaio [redacted] [redacted] esso rep. n° 94.063 racc. 17.873 del 11 gennaio 1994 registrato a Pordenone il 27 gennaio 1994 al n° 448 mod. IV, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 3 febbraio 1994 ai. nri 1.341/ 1.115 di formalità

### 31.2 *Conformità urbanistica*

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPGR n° 0839/Pres del 19.12.1984 origine - Variante Generale n° 54 approvata Delibera C.C. n° 23 del 24.03.09

Zona omogenea:	Zona B2 residenziale mista di tipo semintensivo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato da correlare con altre leggi e regolamenti del settore
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n° 15 del 23.05.2016
Zona omogenea:	Zona B2 residenziale mista di tipo semintensivo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato da correlare con altre leggi e regolamenti del settore
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

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

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

Trattasi di unità abitativa posta al piano terra all'estremità nord del complesso condominiale, costituita da locale giorno in cui trovano locazione l'ingresso, l'angolo cottura ed pranzo soggiorno, da una camera da letto, in tipologia matrimoniale a cui è annessa una terrazza coperta da analoga struttura sovrastante ed un modesto vano in cui è installata la caldaia per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, completa l'unità abitativa un bagno separato dalla camera e dal locale principale da un piccolo atrio.

Il vano giorno, in esposizione ovest, si estende a pianta irregolare che consente un razionale arredo in funzione delle particolari destinazioni che lo compongono.

La camera ha esposizione ovest con unica porta-vetrata a cui si annette il terrazzo direttamente collegato all'area scoperta esclusiva in estensione sempre lungo fronte ovest, fino a raggiungere il limite del marciapiede, e lungo il lato nord, a forma di triangolo rettangolo, con vertice verso est, essa è delimitata nel proprio perimetro da muretta cieca.

Il bagno, di caratteristica cieca, quindi con ventilazione ed aerazione forzata,

L'autorimessa è posizionate al piano interrato, raggiungibili pedonalmente sia tramite scala e sia tramite ascensore nonché dallo scivolo che immette dalla pubblica via, corrente a quota superiore o quota campagna, per poi proseguire internamente su ampie corsie di manovra .

L'autorimessa fa parte di una serie di analoghi locali che si sviluppano a lato della corsia manovra e si estende oltre la sagoma del corpo fuori terra o meglio la copertura è costituita dalla viabilità e dal parcheggio presenti in superficie in fronte edificio.

L'aerazione dell'autorimessa avviene su finestratura, priva di chiusura, a bocca da lupo.

La consistenza immobiliare è ritenuta soddisfacente alle esigenze abitative di una famiglia di due persone.

L'unità abitativa sviluppa superficie utile di ca. mq. 43,15 con altezza utile di ml. 2,70, la terrazza in affaccio si estende su mq. 2,60 per la parte coperta e ca.mq. 2,26 per la parte a cielo libero, l' autorimessa su mq. 15,80 con altezza utile di ml. 2,27.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Per quanto attualmente accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati progettuali, dai documenti in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura verticale in calcestruzzo armato, pilastri e setti, il tutto poggiante su fondazioni e cordoli a trave rovescia formanti graticcio chiuso e platea in calcestruzzo armato, orizzontamenti in solaio a piastra tipo Predalle a copertura del piano interrato e del tipo latero cemento per tutti gli altri piani latero cemento, tetto a più falde con struttura ad alveare disposta su sottostante solaio, opere di gronda in rame.

Completa la parte "grezza" l'isolamento termico lungo di tale coibentazione ma si ritiene tale in quanto tipica dell'epoca dell'intervento), divisione interna le pareti perimetrali in tramezze di laterizio a ridosso del pannello coibente (non è accertabile la sussistenza dei vari in locali in tramezzatura in laterizio leggero).

Il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione con materiali di media categoria o classe che si riassume:

- tramezzi divisorii in laterizio;
- intonaco interno a malta premiscelata con finitura al civile;
- portoncino d'ingresso all'unità abitativa del tipo blindato;
- pavimentazione del locale giorno e disbrigo in piastrelle maioliche 30x30 poste in opera ortogonalmente con materiale collante su sottostante caldana in sabbia e cemento;
- pavimentazione della camera in listelli lignei d'essenza rovere o similare poste in opera ortogonalmente con materiale collante su sottostante caldana in sabbia e cemento;
- pavimentazione e rivestimento del bagno in piastrelle maioliche 20x20 poste in opera su sottostante caldana in sabbia e cemento ed in superficie adeguatamente predisposte, rivestimento h cm 224 ;
- rivestimento murale angolo cottura in piastrelle maioliche;
- pavimentazione del terrazzo in piastrelle gres porcellanato o similare con deflusso acque a scorrere verso l'esterno;
- porte interne in legno tamburato a faccia liscia con impiallacciatura noce nazionale o similare ad apertura a battente;
- serramenti esterni in telaio ligneo d'essenza abete ad apertura anta con inserito vetro camera con oscuramento ad avvolgibili a doghe orizzontali in pvc, con ferramenta accessorie tradizionale;
- davanzali in marmo Biancone Tirreno o similare;
- apparecchi sanitari in ceramica della Dolomite con miscelatori acqua calda-fredda costituiti da lavabo con colonna, bidet, vaso a sedere con sciacquone ad incasso ed appoggio a pavimento, piatto doccia 70x90, attacco e scarico lavatrice;
- impianto idrico sanitario corrente in pavimento e sotto traccia presumibilmente in tubazioni di rame in rame coibentato, in polietilene o in multistrato, materiali tipici dell'epoca dell'intervento ;
- impianto di riscaldamento modul con elementi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio lamellare;

- impianto idrico sanitario, fornito da acquedotto comunale;
- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, prese, commutatori, presa Tv, citofono, luce d'emergenza, quadro elettrico, termostato ambiente;
- pareti divisorie al piano interrato in conglomerato cementizio armato;
- portone autorimessa in lamiera ad apertura del tipo basculante ad apertura manuale;
- pavimentazione in caldana di cemento finita a liscio;
- impianto elettrico corrente fuori traccia e costituito da interruttore e punto luce su ogni singola unità.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera consistenza immobiliare deve essere ritenere buono.

- intonaci esterni a malta con ultimo strato in silicati colorati con interruzione di fasce orizzontali sempre ad intonaco ma di diversa colorazione e l'inserimento di ulteriori elementi decorativi esprimono un gradevole impatto architettonico dell'edificio;
- portoncino ingresso condominio in profilo metallico preverniciato con inserimento di vetro camera trasparente.

Il corridoio e l'atrio d'ingresso condominiale presenta la pavimentazione in piastrelle simil granito colore chiaro, rivestimento in lastre di granito delle scale in lastre di granito rosato chiaro, parapetto in metallo secondo andamento della scala.

L'ascensore della CEAM ha portata di kg. 480 pari a n° 6 persone.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **142,83**

E' posto al piano: Terra



L'edificio è stato costruito nel: 1995

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale netta	1,00	43,14	€ 1.250,00
terrazza coperta e CT	sup reale netta	0,30	1,09	€ 1.250,00
terrazza scoperta	sup reale netta	0,25	0,57	€ 1.250,00
area scoperta uso esclusiva	sup reale netta	0,10	7,80	€ 1.250,00
autorimessa	sup reale netta	0,50	7,90	€ 1.250,00
			60,49	

60,49

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2016

Zona: capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: condominio

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 1700

## **32. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **32.1 Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario ai fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità. al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione utilizzando il metodo del confronto del mercato (market approach) che si avvale delle transazioni aventi ad oggetto immobili simili avvenute nell'anno o nei due anni precedenti (qualora il numero di transazioni sia limitato) a quello oggetto di stima nella zona di riferimento o zone limitrofe. Dal confronto reso in funzione di recenti trasferimenti ( rep. 29.150/18.950 del 07.12.2016 notaio Francesco Simoncini e rep. 143.708/36.862 del 29.05.2017 notaio Romano Jus) aventi ad oggetto unità immobiliari insistenti presso lo stesso condominio sono emersi valori medi pri ad €/mq. 1.500,00 ca. che comunque lo scrivente non ritiene applicare in considerazione che l'unità immobiliare necessita di intervento di manutenzione interessante in particolare la serramentistica esterna, pavimentazione camera ed il bagno

#### **Elenco fonti:**

### **32.2 Valutazione corpi:**

**A. 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>
abitazione	43,14	€ 1.250,00	€ 53.925,00
terrazza coperta e CT	1,09	€ 1.250,00	€ 1.361,25
terrazza scoperta	0,57	€ 1.250,00	€ 706,25
area scoperta uso esclusiva	7,80	€ 1.250,00	€ 9.750,00
autorimessa	7,90	€ 1.250,00	€ 9.875,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 75.617,50
Valore corpo	€ 75.617,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 75.617,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.617,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	60,49	€ 75.617,50	€ 75.617,50

**32.3 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% )	€ 11.342,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 64.274,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 64.000,00

**Lotto: 005**

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077 frazione: capoluogo, Campo Marzio 6/B

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di una

metà (1/2), foglio 14, particella 243, subalterno 49, indirizzo Campo Marzio 6/B, piano 3-4, comune Sacile/A, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 139 mq., rendita € 867,65

Derivante da: Atto di compravendita a rogiti notaio Giorgio Bevilacqua rep. n° 91.389 racc. 18.732 del 18 marzo 1998, registrato a Pordenone il 27 marzo 1998 al n° 1.040 mod. IV trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 31 marzo 1998 ai n. ri 3.921/2.897 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: di proprietà tab A: 21,14%° di spese di amministrazione tab. A1: 21,24%° di ricostruzione e manutenzione ordinaria e str. delle parti comuni tab. B:195,58%° di ricostruzione e manutenzione ordinaria e str. delle centrali e sottocentrali termica e refrigerazione tab. C: =

Confini: a nord, ad est e a sud: muri perimetrali ad ovest: muro comune altra unità sub 48 ed atri comune sub 160

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di una

metà (1/2), foglio 14, particella 243, subalterno 143, indirizzo Campo Marzio 6/B, piano S2, comune Sacile/A, categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq., superficie 8 mq., rendita € 12,39

Derivante da: Atto di compravendita a rogiti notaio Giorgio Bevilacqua rep. n° 91.389 racc. 18.732 del 18 marzo 1998, registrato a Pordenone il 27 marzo 1998 al n° 1.040 mod. IV tra-

scritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 31 marzo 1998 ai n. ri 3.921/2.897 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: di proprietà tab A: 0,23 %° di spese di amministrazione tab. A1: 0,23 %° di ricostruzione e manutenzione ordinaria e str. delle parti comuni tab. B: 1,83 %° di ricostruzione e manutenzione ordinaria e str. delle centrali e sottocentrali termica e refrigerazione tab. C: =

Confini: a nord: corridoio comune sub 157 ad est: rampa carrabile comune sub 100 a sud: muro perimetrale ad ovest muro con analoga destinazione sub 144

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2), foglio 14, particella 243, subalterno 90, indirizzo Campo Marzio 6/B, piano S2, comune Sacile/A, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq., superficie 23 mq., rendita € 78,09

Derivante da: Atto di compravendita a rogiti notaio Giorgio Bevilacqua rep. n° 91.389 racc. 18.732 del 18 marzo 1998, registrato a Pordenone il 27 marzo 1998 al n° 1.040 mod. IV trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 31 marzo 1998 ai n. ri 3.921/2.897 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: di proprietà tab A: 1,18%° di spese di amministrazione tab. A1: 1,19%° di ricostruzione e manutenzione ordinaria e str. delle parti comuni tab. B: 9,38 %° di ricostruzione e manutenzione ordinaria e str. delle centrali e sottocentrali termica e refrigerazione tab. C: =

Confini: nord e sud: muratura comune ad altri simili locali sub 89 e sub 91 ad est: muro perimetrale ad ovest: corridoio comune sub 153

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Quanto in esame tratta una unità abitativa con annessa autorimessa e cantina pertinenziali facenti parte del complesso condominiale residenziale, sito in comune di Sacile in Campo Marzio, civico 6/B, denominato "Corte Pelizza".

Il complesso condominiale sorge all'interno del centro del vecchio nucleo abitato, a ca. mt 200 a sud-ovest di Piazza Del Popolo, in sponda destra del fiume Livenza, corso d'acqua che caratterizza la cittadina, ed immediatamente alle spalle del Duomo.

Sorge in contrada Campo Marzio ove è presente un ampio piazzale un cui insistono diversi stalli veicolari aperti al pubblico.

Il complesso condominiale è formato da un corpo di fabbrica quadrangolare formando al suo interno una corte scoperta con piantumazione arbustiva circoscritta da camminamento a cielo aperto ed in cui sono inseriti il vano scala e l'ascensore che conducono ai due livelli di piano sottostanti, protetti in superficie da manufatto di gradevole aspetto architettonico.

Al piano terra, lungo Campo Marzio e lungo la sponda del fiume Livenza corrono due ampi porticati, tra loro paralleli, collegati da due camminamenti ortogonali ai primi, le cui intersezioni sono costituite da androni.

Tale morfologia consente una circumnavigazione dello stabile in particolare per una tranquilla visibilità dell'attività commerciali presenti a quel livello di piano ed inoltre il raggiungimento del Duomo e del centro storico nel suo insieme con l'attraversamento del fiume Livenza tramite un ponticello, alla cui prossimità è presente uno salto dello specchio d'acqua formando una modesta cascata.

La struttura condominiale quindi si erge con altro piano mantenendo la sagome del piano terra per poi proseguire con altro due livelli fuori terra, piano secondo e terzo, aventi sagoma planimetria di diversa configurazione mantenendo comunque inalterati i due fronti prospettanti su Campo Marzio.

La consistenza immobiliare del complesso " Corte Pelizza" costituita da n° 5 scale, di cui una esclusiva per i soli piani interrati; è costituita da attività commerciali o ad esse affini al solo piano terra e da attività direzionali e residenziali per gli altri piani.

Si ritiene segnalare:

- a) che lungo il fiume Livenza insiste una casacata artificiale su paratoia;
- b) che presso il piano terra dello stabile sussistono dei localui pubblici quali bar, caratteristiche e tipologie che possono provocare disturbo alla tranquillità.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Per quanto attualmente accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati progettuali, dai do-

cumenti in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura verticale in calcestruzzo armato, pilastri e setti di vari spessori collegati a formare telai chiusi da travi, orizzontamenti in solaio a piastra cementizia con infrapposto pannello di alleggerimento per i piani interrati e del tipo latero-cemento per i piani fuori terra, fondazioni del tipo indiretto su pali trivellati a grosso diametro collegati in testa da travi inserite su platea di fondazione in calcestruzzo armati, tetto a più falde in orditura lignea costituita da travi di colmo, di compluvio e displuvio in legno massiccio di conifera di adeguata sezione ed arcarecci o travi secondarie di medesima essenza sezione cm 12x23 ad interasse di ca. cm 67, il tutto ancorato ai telai in calcestruzzo armato, con sovrastante perlina-tura in tavole d'essenza abete, formante la soffittatura dell'ultimo livello di piano ed opportunamente coibentata, opere di gronda in rame, manto di copertura in coppi di laterizio.

Completa la parte "grezza" l'isolamento termico lungo di tale coibentazione (si ritiene tale in quanto tipica dell'epoca dell'intervento), in tramezze di laterizio con ridosso del pannello coibente, tramezzr in laterizio.

Le finiture sono del tipo tradizionale in particolare:

- intonaci esterni a malta con ultimo strato in silicati colorati di varia tonalità che l'inserimento di ulteriori elementi decorativi, riquadri della forometria, cornici marca-piano, balconcini alla romana con ringhiera in metallo, esprimono un gradevole impatto architettonico del complesso;
- vetrata porta ingresso condominiale in telaio di legno abete tinto con inserimento di vetro camera trasparente.

Il corridoio e l'atrio d'ingresso condominiale presenta la pavimentazione in piastrelle maiolicate colore chiaro, rivestimento delle scale in lastre di marmo. L'ascensore della SCHINDLER ha portata di kg. 500 pari a n° 6 persone.

**Caratteristiche zona:** residenziale commerciale al dettaglio

**Area urbanistica:** residenziale commerciale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** commercio al dettaglio di vari generi

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** tipiche del centro urbano

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone e Conegliano

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Livenza e centro storico del capoluogo

**Attrazioni storiche:** centro storico del capoluogo

**Principali collegamenti pubblici:** Linea Ferroviaria Udine-Venezia e servizio pubblico automobilistico extraurbano

### 35. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 36. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di notaio Francesco Simoncini in data 25/02/2015 ai nn. 27.935/17.797; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/03/2015 ai nn. 2.415/392; Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 360.000,00; Note: L'ipoteca grava: a) sulla quota dell'intera proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/09/2015 ai nn. 1.492/2015/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/09/2015 ai nn. 12.013/1.960; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 13, 12 e 97 in nota d'iscrizione sono annotati erroneamente i sub 12 e 13 di altra proprietà ed ' è omesso il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/10/2015 ai nn. 562; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/05/2015 ai nn. 12.523/2.067; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 -137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune



di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/1975 ai nn. 1.988/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13.787/2.293; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 136.343,21; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b)sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 19/02/2016 ai nn. 55; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 01/03/2016 ai nn. 2.837/402; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b)sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/07/2015 ai nn. 2.294/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone ai nn. 8.361/1.483; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 125.085,01; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b)sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 -137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 2.336 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/06/2016 ai nn. 8.720/5.862; L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 in nota di trascrizione sono annotati i sub 12 e 13 di proprietà di altra ditta ed è stato omesso il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

### 37. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.830,00 riferita all'unità in esame

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Anno 2016 € 7.526,07 preventivo anno 2017 € 1.844,66 non sono computate le spese legali per il recupero del dovuto relativamente l'esercizio in corso

**Millesimi di proprietà:** vedasi prospetto su singola unità immobiliare

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** in fase di elaborazione

**Indice di prestazione energetica:** in fase di elaborazione

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 38. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietari in parti uguali pro-indiviso in regime di separazione dei beni dal 18/03/1998 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED] in data 18/03/1998, ai nn. 91.389/18.732; registrato a Pordenone, in data 27/03/1998, ai nn. 1.040/IV; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 31/03/1998, ai nn. 3.921/2.897.

### 39. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione urbanistica - costruzione di edificio ad uso commerciale direzionale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1994 al n. di prot. 16.376

Rilascio in data 20/10/1994 al n. di prot. 176/94

Numero pratica: 02

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione edificio ad uso direzionale e residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/05/1996 al n. di prot. 10.809

Rilascio in data 12/09/1996 al n. di prot. 123/96

Numero pratica: 03

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di edificio ad uso direzionale e residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 08/08/1997 al n. di prot. 17.317

Rilascio in data 26/09/1997 al n. di prot. 123/97

Abitabilità/agibilità in data 04/05/1998 al n. di prot. 97/0422- 98A006

NOTE: Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in funzione di:

- collaudo statico debitamente depositato presso i SSTT Regionali in data 16.12.1997 denuncia prot. n° 16.665;

- dichiarazione della direzione lavori resa per le finalità del DPR n° 425/94; - dichiarazione giurata della direzione lavori resa per le finalità del DM n° 236/89;

- autorizzazione allo scarico; - dichiarazioni di conformità L. n° 46/90 relativa all'impianto di riscaldamento, idricosanitario, gas alimentazione;

- dichiarazioni di conformità L. n° 46/90 relativa all'impianto elettrico;

- CPI debitamente rinnovato a tutto il 117.07.2019;

Inoltre lo stabile è dotato di:

- allacciamento all' acquedotto comunale

- autorizzazione impianto ascensore e relativa verifica periodica

Numero pratica: 04

Intestazione:

Tipo pratica: comunicazione L.R. 19.11.1991, n° 52

Per lavori: modifica di pareti interne di deposito e garage

Oggetto: comunicazione

Presentazione in data 22/05/1998 al n. di prot. 13.148

Rilascio in data 18/06/1998 al n. di prot. 98/0328

**39.1** **Conformità edilizia:** non si dichiara la conformità edilizia

**Abitazione di tipo civile [A2]**

**39.2** **Conformità urbanistica**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPGR n° 0839/Pres del 19.12.1984 origine - Variante Generale n° 54 approvata Delibera C.C. n° 23 del 24.03.09
Zona omogenea:	Zona A centro storico del capoluogo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato da correlare con altre leggi e regolamenti del settore
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n° 15 del 23.05.2016
Zona omogenea:	Zona A centro storico del capoluogo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato da correlare con altre leggi e regolamenti del settore
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

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

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

Trattasi di unità abitativa posta al piano terzo in fronte est ed all'estremità nord del complesso condominiale con accesso in scala A.

Essa è costituita da ingresso aperto su locale soggiorno a cui ad un lato è presente un'ampia cucina, ed un vano ripostiglio-dispensa, questi due ultimi a pianta trapezoidale e all'altro lato, previo disbrigo, si estendono i locali notte costituiti da tre camere da letto di cui due di tipologia matrimoniale e l'altra, interposta tra le due, di tipologia singola, da due bagni di cui uno annesso ad una camera matrimoniale. Annessa al locale soggiorno in esposizione est, si estende un'ampia terrazza coperta racchiusa su tre lati e con altro lato aperto a forma d'arco, con vista su sottostante fiume Livenza, il retro del Duomo e l'ambiente naturale che rispettivamente lo delimita e lo circonda; questa vetrata congiuntamente ad un lucernaio centrale al locale garantisce una aerazione ed illuminazione naturale,

Tutte le camere trovano illuminazione ed aerazione naturale tramite forometria alla romana di cui una in esposizione est in analogia del terrazzo soggiorno mentre le altre due prospettano sulla corte interna.

Anche la cucina ed bagno annesso alla camera principale hanno esposizione est ma con finestratura classica, inoltre presso la copertura della cucina è presente un lucernaio.

L'illuminazione ed aerazione naturale del secondo bagno avviene da lucernaio a tetto con comando d'apertura-chiusura elettrico.

All'ingresso trova posizione una scala a vista a due rampe che conduce al piano superiore ove insiste un'ampia terrazza delimitata da muratura in elevazione in andamento del tetto con copertina superiore in rame a protezione delle infiltrazioni d'acqua.

L'autorimessa e la cantina sono locate al secondo piano interrato, raggiungibili pedonalmente sia tramite scala e sia tramite ascensore posizionati presso la corte nonché con veicolo dallo scivolo o rampa a forma di "U" che si immette dalla pubblica via raggiungendo tutti i piani interrati per poi proseguire internamente su ampie corsie di manovra .

L'autorimessa fa parte di una serie di analoghi locali che si sviluppano a lato della corsia manovra e dalla quale si annette anche un corridoio di compartimentazione ai cui lati sono locate varie cantine peritinenziali .

L'aerazione dell'autorimessa avviene su finestratura corrente lungo il perimetro esterno, priva di chiusura, a bocca da lupo.

L'unità abitativa sviluppa superficie utile di ca. mq. 105,00 con altezza utili variabili nei singoli vani essendo la soffittatura ad andamento del tetto che riassume ( misure in perlina):

- cucina min di ml. 2,60, max ml. 3,34;
- soggiorno min di ml. 3,36-3,52, max ml. 4,22-4,19;
- ripostiglio min di ml. 2,67, max ml. 3,35;
- ingresso 2,45,
- camera principale min di ml. 2,70, max ml. 3,62;

- cameretta min di ml. 2,69, max ml. 3,63;
- altra camera min di ml. 2,69, max ml. 3,67;
- bagno annesso alla camera min di ml. 2,71, max ml. 3,52;
- altro bagno min di ml. 3,67, max ml. 4,19;
- atrio notte media di ml. 3,94.

La terrazza annessa al soggiorno si estende su ca. mq. 7,50, coperta dal prolungamento del tetto con altezza max di ml. 2,89 min ml. 2,64.

L' autorimessa e la cantina si estendono rispettivamente su ca. mq. 17,20 con altezza utile di ml. 2,51 e su ca. mq. 5,20, con altezza utile di ml. 2,53.

Il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione con materiali di buona categoria o classe che si riassume:

- tramezzi divisori in laterizio;
- intonaco interno a malta premiscelata con finitura al civile;
- portoncino d'ingresso all'unità abitativa del tipo blindato;
- pavimentazione di tutti locali giorno e notte in listelli lignei d'essenza iroko o similare posti in opera obliquamente con materiale collante su sottostante caldana in sabbia e cemento;
- pavimentazione e rivestimento di base del bagno annesso alla camera in piastrelle maiolicate 20x20 a tonalità uniforme scuro, rivestimento superiore sempre in piastrelle maiolicate 10x10 a tonalità uniforme chiara, interrotte da cornice; pavimentazione posta in opera su sottostante caldana in sabbia e cemento e rivestimento su superfici adeguatamente predisposte con materiale collante ed adeguatamente fuggate, rivestimento h cm 218;
- pavimentazione e rivestimento con cornici orizzontali del secondo bagno in piastrelle maiolicate 20x20 in tonalità uniforme chiara; pavimentazione posta in opera su sottostante caldana in sabbia e cemento e rivestimento su superfici adeguatamente predisposte con materiale collante ed adeguatamente fuggate, rivestimento h cm 230 ca.;

- pavimentazione del terrazzo in lastre di marmo tipo pietra d'Istria 30x69 posta in opera su sottostante caldana in sabbia e cemento;
- pavimentazione lastrico solare o terrazza al piano quarto, previa impermeabilizzazione, in piastrelle di cotto poste in opera su caldana in sabbia e cemento con materiale collante, adeguatamente fugate
- porte interne in legno tamburato a faccia liscia finitura a laccato ed ad apertura a battente;
- serramenti esterni in telaio ligneo d'essenza abete tinto ad apertura anta con inserito vetro camera ed oscuri a libro sempre in legno ma laccato a superficie liscia, con ferramenta accessorie tradizionale;
- davanzali in marmo Biancone Tirreno o similare;
- apparecchi sanitari presso il bagno annesso alla camera in ceramica della Albatros con rubinetteria separata acqua calda-fredda in acciaio inox costituiti da lavabo, bidet, vaso a sedere con sciacquone ad incasso, tipologia a mensola, vasca in vetro resina con funzionamento ad idromassaggio;
- apparecchi sanitari presso il secondo bagno in ceramica della Dolomite con rubinetteria a miscelazione acqua calda-fredda in acciaio inox costituiti da doppio lavabo a semincasso su sottostante mobile, bidet, vaso a sedere con sciacquone ad incasso, tipologia a mensola, piatto doccia;
- impianto idrico sanitario corrente in pavimento e sotto traccia presumibilmente in tubazioni di rame in rame coibentato, in polietilene o in multistrato, materiali tipici dell'epoca dell'intervento;
- impianto di riscaldamento modul con elementi scaldanti costituiti da termoconvettori fatta eccezione presso i bagni ed il corridoio ove sono installati dei radiatori in acciaio lamellare;
- impianto idrico sanitario, fornito da acquedotto comunale;
- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, prese, commutatori, presa Tv, citofono, luce d'emergenza, quadro elettrico, termostato ambiente;
- pareti divisorie al piano interrato in conglomerato cementizio armato ed in muratura in blocchi di cemento posti su letto di malta bastarda;
- portone autorimessa in lamiera ad apertura del tipo basculante ad apertura manuale con foratura per aerazione;

- porta della cantina in lamiera zingata del tipo leggero;
- pavimentazione in caldana di cemento finita a liscio;
- impianto elettrico corrente fuori traccia e costituito da interruttore e punto luce su ogni singola unità.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera consistenza immobiliare deve essere ritenere buono.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **159,21**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 49; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile vedasi realzione

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale netta	1,00	104,90	€ 2.200,00
terrazza livello piano	sup reale netta	0,30	2,25	€ 2.200,00



lastrico solare	sup reale netta	0,25	6,10	€ 2.200,00
garage	sup reale netta	0,50	8,60	€ 2.200,00
cantina	sup reale netta	0,50	2,61	€ 2.200,00

124,46

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2016

Zona: capoluogo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: condominio

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2.300,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.500,00

**40. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****40.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e definitivamente elaborati e

determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità. al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione utilizzando il metodo del confronto del mercato (market approach) che si avvale delle transazioni aventi ad oggetto immobili simili avvenute nell'anno o nei due anni precedenti (qualora il numero di transazioni sia limitato) a quello oggetto di stima nella zona di riferimento o zone limitrofe. Dal confronto reso in funzione di recenti trasferimenti ( rep. 28.912/18.748 del 22.07.2016 e rep. n° 26.193/16.637 del 26.09.2012 e notaio [REDACTED] aventi ad oggetto unità immobiliari insistenti presso lo stesso condominio sono emersi valori medi pari ad €/mq. 2.400,00-2.800,00 ca. contrariamente ad un valore di €/mq. 2.100 max stabilito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed €/mq. 2.000 dal Borsino Immobiliare 2016/17

#### Elenco fonti:

.

#### 40.2 Valutazione corpi:

##### A. 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>
abitazione	104,90	€ 2.200,00	€ 230.780,00
terrazza livello piano	2,25	€ 2.200,00	€ 4.950,00
lastrico solare	6,10	€ 2.200,00	€ 13.420,00
garage	8,60	€ 2.200,00	€ 18.909,00
cantina	2,61	€ 2.200,00	€ 5.742,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 273.801,00
Valore corpo	€ 273.801,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 273.801,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 273.801,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	124,46	€ 273.801,00	€ 273.801,00

**40.3 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% )

€ 39.203,33

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 234.597,68

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 235.000,00

**Lotto: 006**

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

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

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077 frazione: capoluogo,  
Piazza Daniele Manin 12/A

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 14, particella 267, subalterno 15, indirizzo Piazza Daniele Manin 12/A, piano T, comune Sacile/A, categoria C/1, classe 7, consistenza 54 mq., superficie 67 mq., rendita € 3.447,04

Derivante da: Compravendita a rogito notaio F. Simoncini rep. n° 15.176 racc. 8.357 del 14 gennaio 2003, registrato a [redacted] al n° 87 mod. IIV, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 6 febbraio 2003 ai n.ri 2.113/1.451 di formalità Millesimi di proprietà di parti comuni: di proprietà : 34, 566%°

Confini: a sud-ovest: unità commerciale sub 13, montacarichi autovetture a nord-ovest: atrio e vano scala condominiale a nord-est: portico perimetrale a sud-est: unità commerciale sub 14

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 14, particella 267, subalterno 36, indirizzo Piazza Daniele Manin 13, piano S1, comune Sacile/A, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq., rendita € 100,40

Derivante da: Compravendita a rogito notaio F. Simoncini rep. n° 15.176 racc. 8.357 del 14 gennaio 2003, registrato a Pordenone il 29 gennaio 2003 al n° 87 mod. IIV, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 6 febbraio 2003 ai n.ri 2.113/1.451 di formalità Millesimi di proprietà di parti comuni: di proprietà: 3,875%° scala e montacarichi: 32,409%°

Confini: a lato sud-ovest: con muro perimetrale ai lati nord-ovest e sud-est con analoghi vani rispettivamente subb 35 e 36 a lato nord-est: corsia di manovra comune

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

#### **42. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Quanto in esame tratta una unità commerciale, ma attualmente destinata ad attività di parrucchiera, con annessa autorimessa pertinenziale facenti parte del complesso condominiale residenziale, sito in comune di Sacile in Piazza dei Manin, civico 12/a, denominato "Palazzo Manin".

Il complesso condominiale sorge all'interno dell'isolotto circoscritto dai rami del fiume Livenza e su in cui insiste il vecchio e centrale nucleo abitato di formazione rinascimentale.

Esso sorge lungo la sponda nord-est ad angolo nord confluente di due rami del fiume, per poi svilupparsi in terra ferma in direzione sud-ovest.

A pianta rettangolare esso si erge a cinque livelli fuori terra di cui l'ultimo formato da lastrico solare e due piani interrati.

Come desunto dagli atti, il piano terra è costituito da tre unità commerciali, il piano primo da sei unità abitative e tre direzionali, il secondo ed il terzo tutti da sole unità abitative rispettivamente in numero di cinque e di tre.

Tutti i livelli di piano sono collegati da comoda scala e da ascensore. Inoltre l'accesso dei veicoli ai piani interrati avviene a mezzo di montacarichi con punto di entrata ed uscita dalla viabilità pubblica corrente a sud-ovest a fondo cieco annessa a Piazza Manin.

Al piano terra lungo il lato sud-est, fronte Piazza Manin, e lungo il fronte nord-est, vide sul ramo del fiume Livenza, corre una galleria aperta d'uso pubblico pedonale avente funzione di protezione delle persone nonché decorativa del manufatto.

Da questa galleria o porticato si accede ad un ponticello-passerella, di forma arcata e di gradevole architettura, che attraversando il fiume, collega un viottolo che raggiunge altra zona

della cittadina.

Le facciate prospettanti su spazi pubblici o aperti al pubblico evidenziano un armonioso aspetto ottico-ambientale caratterizzato, oltre che dalla galleria corrente anche al piano terra, anche dall'inserimento di ulteriori particolari architettonici quali cornici, fasce, finestre alla romana e logge.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Per quanto attualmente accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati progettuali, dai documenti in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura verticale in calcestruzzo armato, pilastri e setti di vari spessori collegati a formare telai chiusi da travi, orizzontamenti in solaio a piastra cementizia con infrapposto pannello di alleggerimento per i piani interrati e del tipo latero-cemento per i piani fuori terra, fondazioni del tipo indiretto su pali trivellati a grosso diametro collegati in testa da travi inserite su platea di fondazione in calcestruzzo armati, tetto a più falde, corrente lungo il perimetro del fabbricato delimitando il lastrico solare interno, realizzato con tramezzi e tavole, sistema ad alveare, opere di gronda in rame, manto di copertura in coppi di laterizio. Completa la parte "grezza" l'isolamento termico lungo di tale coibentazione (si ritiene tale in quanto tipica dell'epoca dell'intervento), in tramezze di laterizio con ridosso del pannello coibente ed impermeabilizzazione del lastrico solare in guaina bitumata. L'ascensore per persone della OTIS ha portata di kg. 750, mentre il montacarichi autovettura della OTOIS ha portata di Kg 2700.

**Caratteristiche zona:** residenziale, commerciale e direzionale

**Area urbanistica:** tipica del centri urbano

**Servizi presenti nella zona:** commercio e direzionali

**Servizi offerti dalla zona:** commercio e direzionali

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenza

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone e Conegliano

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Livenza e centro storico del capoluogo

**Attrazioni storiche:** centro storico del capoluogo

**Principali collegamenti pubblici:** Linea ferroviaria Venezia-Udine e servizi automobilistici extraurbani

**43. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2003 per l'importo di euro 5,40 con cadenza mensile  
 Registrato a Pordenone il 26/03/2003 ai nn.2117/III  
 Tipologia contratto: di 6 anni in 6 anni, scadenza 28/02/2021  
 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/01/2020  
 Data di rilascio: 31/01/2021  
 Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Il contratto su citato è stato stipulato a favore della [REDACTED] con sede in Sacile, con comunicazione trasmessa all'Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 19-10-2016 protocollo telematico [REDACTED] esso viene ceduto all'attuale conduttrice

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

**44. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di notaio Francesco Simoncini in data 25/02/2015 ai nn. 27.935/17.797; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/03/2015 ai nn. 2.415/392; Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 360.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/09/2015 ai nn. 1.492/2015/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/09/2015 ai nn. 12.013/1.960; Note: L'ipoteca grava, anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 nella nota d'iscrizione sono annotati i sub 12 e 13 di altra proprietà ed è stato omesso il sub 137 di titolarità dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90,15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/10/2015 ai nn. 562; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/05/2015 ai nn. 12.523/2.067; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90,15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 -

comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/1975 ai nn. 1.988/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13.787/2.293; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 136.343,21; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 19/02/2016 ai nn. 55; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 01/03/2016 ai nn. 2.837/402; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/07/2015 ai nn. 2.294/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone ai nn. 8.361/1.483; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 125.085,01; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 2.336 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/06/2016 ai nn. 8.720/5.862; Il pignoramento grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14



e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 si precisa che il pignoramento è trascritto erroneamente a carico dei sub 12 e 13 di altra proprietà omettendo il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694

Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### 45. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non notificate

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: - saldo anno 2016 € 158,24 - preventivo anno 2017 € 940,66

Millesimi di proprietà: vedasi prospetto su singolo immobile staggito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: in fase di elaborazione

Indice di prestazione energetica: in fase di elaborazione

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 46. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted], nata a [redacted] nata a [redacted] ciascuno per i propri diritti proprietario/i ante ventennio al 14/01/1999. In forza di al ventennio.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 14/01/1999 al 14/01/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Simoncini, in data 14/01/1999, ai nn. 9.678/4.626; registrato a Pordenone, in data 03/02/1999, ai nn. 487/IV; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 20/01/1999, ai nn. 963/765.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] proprietari in parti uguali pro indiviso dal 14/01/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Francesco Simoncini, in data 14/01/2003, ai nn. 15.176/8.357; registrato a Pordenone, in data 29/01/2003, ai nn. 87/IV; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 06/02/2003, ai nn. 21.113/1.451.

#### 47. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: edificio ad uso residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/03/1999 al n. di prot. 7.035

Rilascio in data 30/06/2000 al n. di prot. 74/00

NOTE: Il titolo abilitativo è stato rilasciato in funzione della convenzione urbanistica a rogito notaio F. Simoncini rep. n° 14.205/7.713 del 20.05.2002

Numero pratica: 02

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: edificio ad uso residenziale e commerciale " Palazzo Manin"

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/06/2002 al n. di prot. 18.638

Rilascio in data 21/10/2002 al n. di prot. 107/02

Abitabilità/agibilità in data 06/02/2003 al n. di prot. 02/0288-02A073

NOTE: L'abitabilità è stata rilasciata in funzione di:

- collaudo statico reso ai sensi della L. n° 1086/71 e L.R. n° 27/88 depositato presso i SSTT Regionali in data 23-07-2007 denuncia prot. n° 27.378;
- dichiarazione resa dalla direzione dei lavori ai sensi del DPR n° 425/94; - dichiarazione resa dalla direzione dei lavori ai sensi del DM n°236/89;
- autorizzazione allo scarico del 06-02-2003 prot. n° 3.771; - CPI debitamente rinnovato a tutto il 13-03-2020;
- dichiarazioni di conformità L. n° 46/90 impianto elettrico relativo a scantinato, ascensore montato, appartamenti e negozi, impianto ascensore.

Agli atti non sussiste conformità L. 46/90 impianto idrotermico sanitario e di riscaldamento. Inoltre non sussiste l'autorizzazione all'esercizio al passo carraio comunque in loco è installata l'insegna attesta gli estremi di autorizzazione ovvero n° 125/2003.

**47.1 Conformità edilizia:** non si dichiara la conformità edilizia

**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il titolo abilitativo dispone la destinazione d'uso a negozio ma di fatto l'unità immobiliare è destinata a negozio di parrucchiera assimilabile ad attività artigianale di cui alla lettera i) art. 5 L.R. n° 19/2009. L'altezza del "negozio" è stata approvata in ml. 3,00 mentre di fatto, essendo stata realizzata la contro-soffittatura l'altezza è stata ridotta a ml. 2,71, comunque rispettosa del disposto di cui l'art. 30 comma 2 del Regolamento Edilizio Comunale.

Regolarizzabili mediante: applicazione art. 50 co, 3 L.R. 11 novembre 2009 n° 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: abbassamento quota imposta della soffittatura

oblazione: € 516,00

prestazioni tecniche rivolte alla SCIA in sanatoria e conseguente variazione catastale: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.516,00

Comunque la pratica dovrà essere propedeuticamente valutata e discussa con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**47.2 Conformità urbanistica**

**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPGR n° 0839/Pres del 19.12.1984 origine - Variante Generale n° 54 approvata Delibera C.C. n° 23 del 24.03.09
Zona omogenea:	Zona A centro storico del capoluogo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato da correlare con altre leggi e regolamenti del settore
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n° 15 del 23.05.2016
Zona omogenea:	Zona A centro storico del capoluogo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato da correlare con altre leggi e regolamenti del settore
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Si omette il paragrafo di cui sopra in quanto trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale necessita di una verifica tecnica assai importante, per tale finalità si rimanda all'allegato "urbanistica" le cui norme dovranno essere integrate da ulteriore disciplina che regola l'attività edilizia, a disposizione presso l'Ufficio Tecnico di competenza

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto A**

Trattasi di unità commerciale posta al piano terra con vetrature espositive ed accesso su galleria prospiciente sul fiume Livenza e sulla passerella che lo attraversa ovvero all'estremità nord dell'edificio nelle immediate vicinanze dell'accesso al vano scala-ascensore al servizio delle varie unità immobiliari soprastanti e sottostanti prossimità dell'ingresso.

Essa è costituita da unico locale destinato all'attività con annesso vano ripostiglio e servizi igienico con antilatrina nonché da autorimessa pertinenziale insistente al primo piano interrato.

Il locale principale si sviluppa a pianta rettangolare di dimensioni planimetriche ben proporzionate seppur leggermente compromesse dalla presenza di un setto e da un pilastro posizionati lungo l'asse mediano.

Ad esso si accede dalla galleria corrente lungo il perimetro esterno alla quale prospetta pure un'ampia vetrata apribile ad unica anta dando garanzia di aerazione ed illuminazione naturale diretta, nessuna altra apertura è presente lungo gli altri lati essendo quest'ultimi setti di separazione con altre unità immobiliari.

Lungo il lato opposto all'ingresso si sviluppano il ripostiglio ed il servizio igienico, dotato di aspirazione forzata, e l'annessa antilatrina.

L'autorimessa è locata al primo piano interrato, raggiungibile pedonalmente sia tramite scala e sia tramite ascensore d'uso comune che immette presso la corsia di manovra la quale è contigua al vano montacarichi veicolare che collega tutti i piani interrati e la pubblica viabilità .

L'autorimessa fa parte di una serie di analoghi locali che si sviluppano ad entrambi i lati della corsia manovra aventi aerazione naturale lungo la finestratura corrente lungo il perimetro esterno, priva di chiusura, a bocca da lupo.

Il locale principale sviluppa superficie utile pari a mq. 4,04 con altezza utile di m. 2,71, il ripostiglio ed il gruppo servizio igienico mq. 4,50 entrambi con altezza utile di ml.3,00

L' autorimessa si estende su ca. mq. 17,45 con altezza utile di ml. 2,38.

Il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione con materiali di buona categoria o classe che si riassume:

- tramezzi divisori in laterizio;
- intonaco interno a malta premiscelata con finitura al civile;
- serramenti esterni in alluminio estruso con inserito vetro camera ad ampio specchio;

- pavimentazione locale principale in piastrelle maiolicate 30x30 a tonalità uniforme chiaro con leggera fugatura, poste in opera obliquamente con collante su sottostante caldana in sabbia e cemento in modo;
- pavimentazione e rivestimento del servizio igienico in piastrelle maiolicate 10x10 a tonalità uniforme, rivestimento e pavimentazione posta in opera su sottostante caldana in sabbia e cemento e rivestimento su superfici adeguatamente predisposte con materiale collante ed adeguatamente fugate, rivestimento h cm 220;
- porte interne in legno tamburato a faccia liscia ed apertura a battente;
- apparecchi sanitari in ceramica con rubinetteria a miscelazione acqua calda-fredda in acciaio inox costituiti da lavabo a colonna e vaso a sedere con sciacquone ad incasso;
- impianto idrico sanitario corrente in pavimento e sotto traccia presumibilmente in tubazioni di rame in rame coibentato, in polietilene o in multistrato, materiali tipici dell'epoca dell'intervento;
- impianto di riscaldamento-raffrescamento modul con elementi costituiti da ventilconvettori in negozio ed un radiatore in acciaio lamellare presso ripostiglio, il bagno è privo di elemento scaldante;
- produzione acqua calda sanitaria su boiler elettrico installato presso il bagno
- impianto idrico sanitario, fornito da acquedotto comunale;
- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, prese, commutatori, , luce d'emergenza, quadro elettrico, termostato ambiente;
- pareti divisorie al piano interrato in conglomerato cementizio armato ed in muratura in blocchi di cemento posti su letto di malta bastarda;
- portone autorimessa in lamiera ad apertura del tipo basculante ad apertura automatica, attualmente non funzionante;
- pavimentazione piano autorimessa in caldana di cemento finita a liscio;
- impianto elettrico corrente fuori traccia e costituito da interruttore e punto luce su ogni singola unità.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera consistenza immobiliare deve essere ritenere buono.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **69,10**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,71-3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5+2 piani complessivi e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
negozio	sup reale netta	1,00	44,04	€ 2.200,00
antiwc e wc	sup reale netta	1,00	4,50	€ 2.200,00
ripostiglio	sup reale netta	0,80	4,10	€ 2.200,00
garage	sup reale netta	0,50	7,72	€ 2.200,00

60,36

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**48. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****48.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità.

**Elenco fonti:****48.2 Valutazione corpi:****A. Negozi, botteghe [C1]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	44,04	€ 2.200,00	€ 96.888,00
antiwc e wc	4,50	€ 2.200,00	€ 9.900,00
ripostiglio	4,10	€ 2.200,00	€ 9.020,00
garage	7,72	€ 2.200,00	€ 16.984,00
Valore corpo			€ 132.792,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 132.792,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 132.792,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	60,36	€ 0,00	€ 132.792,00

**48.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 19.919,80

**48.4** Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.516,00

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

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

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 98.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 110.000,00



**Lotto: 007**

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077 frazione: capoluogo, via Sebastiano Valvasori 2

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [redacted], nato a [redacted]

[redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 938, subalterno 1, indirizzo via S. Valvasori, 2, piano T, comune Sacile/C, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 131 mq., rendita € 503,55

Derivante da: Compravendita a rogiti notaio F. Simoncini rep. n° 16.437 racc. 9.200 del 21 novembre 2003, registratata a Pordenone il 5 dicembre 2003 al n° 1.265 mod 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 9 dicembre 2003 ai n.ri 19.828/13.267 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: comprensivi di tutte le unità staggite (sub 1-43-44-45): - generali = 84,21 %° - proprietà= 84,21%° - scala B = 16,08%°

Confini: a nord-est: via Valvasori a sud-est. vialetto d'ingresso pedonale comune a sud-ovest: consistenza immobiliare sub 2 a nord- ovest vai Montemezzano

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [redacted], nato a [redacted]

[redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 938, subalterno 43, indirizzo via S. Valvasori, 2, piano S1, comune Sacile/C, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq., superficie 24 mq., rendita € 69,72

Derivante da: Compravendita a rogiti notaio F. Simoncini rep. n° 16.437 racc. 9.200 del 21 novembre 2003, registratata a Pordenone il 5 dicembre 2003 al n° 1.265 mod 1T, trascritto pres-

so la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 9 dicembre 2003 ai n.ri 19.828/13.267 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: comprensivi di tutte le unità staggite (sub 1-43-44-45): - generali = 84,21 % - proprietà= 84,21%° - scala B = 16,08%°

Confini: su di un lato con muro perimetrale su due lati con divisori sub 44 e sub 42 altro lato con corsia di manovra comune sub 50

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 938, subalterno 44, indirizzo via S. Valvasori, 2, piano S1, comune Sacile/C, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq., superficie 24 mq., rendita € 73,21

Derivante da: Compravendita a rogiti notaio F. Simoncini rep. n° 16.437 racc. 9.200 del 21 novembre 2003, registratata a Pordenone il 5 dicembre 2003 al n° 1.265 mod 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 9 dicembre 2003 ai n.ri 19.828/13.267 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: comprensivi di tutte le unità staggite (sub 1-43-44-45): - generali = 84,21 % - proprietà= 84,21%° - scala B = 16,08%°

Confini: su di un lato con muro perimetrale su due lati con divisori sub 43 e sub 45 altro lato con corsia di manovra comune sub 50

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [redacted], nato a [redacted] [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 10, particella 938, subalterno 45, indirizzo via S. Valvasori, 2, piano s1, comune Sacile/C, categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq., superficie 32 mq., rendita € 97,61

Derivante da: Compravendita a rogiti notaio F. Simoncini rep. n° 16.437 racc. 9.200 del 21 novembre 2003, registratata a Pordenone il 5 dicembre 2003 al n° 1.265 mod 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 9 dicembre 2003 ai n.ri 19.828/13.267 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: comprensivi di tutte le unità staggite (sub 1-43-44-45): - generali = 84,21 % - proprietà= 84,21%° - scala B = 16,08%°

Confini: su due lati con muro perimetrale su di un lato con divisori sub 44 altro lato con corsia di manovra comune sub 50

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Quanto in esame tratta una unità abitativa con annesse tre autorimesse facenti parte del complesso condominiale residenziale, sito in comune di Sacile in via Valvasori, civico, denominato "CORTE DI MONTEMEZZANO".

Il complesso condominiale sorge a ca. 1000 a nord est dal centro del capoluogo comunale, piazza del Popolo e a nord, ca. 300 mt. della strada statale n° 13 o viale della Repubblica ovvero alla periferia nord-est dell'agglomerato urbano in un ambito urbanistico di recente formazione destinato prettamente a residenza con insediamenti uni e plurifamiliari e dotato di servizi primari quali acquedotto, fognatura, metanodotto ecc. viabilità di comoda, facile e sicura transibilità, prettamente d'uso dei residenti, con marciapiede e posteggi laterali nonché di spazi a verde elementare.

L'insediamento sorge su di un'area a forma quadrangolare ad andamento pianeggiante, due lati sono contermini alla pubblica viabilità al servizio all'ambito urbanistico, di cui la principale via Montemezzano, a fondo cieco, corrente a sud-ovest, costituisce diaframma tra gli insediamenti abitativi e l'area a verde elementare e l'altra, via Valvasori, corre perpendicolarmente, a nord-est, alla prima e sempre a fondo cieco ma con piazzola terminale idonea all'inversione di marcia; gli altri lati sono contermini ad aree pertinenziali di altri insediamenti abitativi. Il complesso condominiale si sviluppa a pianta ad "U", la cui apertura prospetta sulla pubblica via a nord-est, dalla quale si immette un camminamento, corrente tra lo spazio aperto, dando accesso a tutte le unità abitative.

Si erige in diversi livelli di piano ovvero al solo piano terra in testata, a tre livelli a seguire per poi, nella parte di chiusura, in fronte ingresso, ridursi a due livelli.

L'accesso dei veicoli al piano interrato avviene tramite lo scivolo il cui ingresso è posizionato lungo via Montemezzano, tra la sede stradale e l'inizio dello scivolo sussiste un'area pianeggiante che consente la sosta del veicolo senza dare impedimento alla viabilità corrente lungo la strada.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Per quanto attualmente accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati progettuali, dai documenti in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura verticale in calcestruzzo armato, pilastri e setti di vari spessori collegati a formare telai chiusi da travi, orizzontamenti in solaio a piastra cementizia con infrapposto pannello di alleggerimento per il piano interrato e del tipo latero-cemento per i piani fuori terra, fondazioni del tipo a platea in calcestruzzo armato, tetto a più falde, realizzato con tramezzi e tavelle, sistema ad alveare, opere di gronda in rame a sviluppo decorativo, manto di copertura in coppi di laterizio, cornice decorativa corrente sotto lina lungo tutto il perimetro dell'edificio.

Completa la parte "grezza" l'isolamento termico lungo di tale coibentazione (si ritiene tale in quanto tipica dell'epoca dell'intervento), in tramezze di laterizio con ridosso del pannello coibente. Il camminamento è pavimentato in massello autobloccante di calcestruzzo.

**Caratteristiche zona:** residenziale

**Area urbanistica:** residenziale

**Servizi presenti nella zona:** nessuno

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone e Conegliano

**Attrazioni paesaggistiche:** fiune Livenza e centro storico del capoluogo.

**Attrazioni storiche:** centro storico del capoluogo.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 51. STATO DI POSSESSO:

### 52. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di notaio Francesco Simoncini in data 25/02/2015 ai nn. 27.935/17.797; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/03/2015 ai nn. 2.415/392; Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 360.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 .

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/09/2015 ai nn. 1.492/2015/2015; Iscritto/trascritto a

Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/09/2015 ai nn. 12.013/1.960; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 l'iscrizione ipotecaria annota erroneamente i sub 12 e 13 di altra proprietà ed omette il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/10/2015 ai nn. 562; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/05/2015 ai nn. 12.523/2.067; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di sacile F. 14 mapp. 2667 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/1975 ai nn. 1.988/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13.787/2.293; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 136.343,21; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca s.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 19/02/2016 ai nn. 55; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 01/03/2016 ai nn. 2.837/402; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/07/2015 ai nn. 2.294/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone ai nn. 8.361/1.483; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 125.085,01; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED], Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 2.336 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/06/2016 ai nn. 8.720/5.862; Il pignoramento grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 13, 12 e 97 il pignoramento è rivolto anche ai sub 12 e 13 di altra proprietà ed omette il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 236 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non notificata

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 597,52 scadute il 19 maggio 2017, non è stato reso dall'Amministrazione Condominiale i preventivo dell'anno in corso

**Millesimi di proprietà:** vedasi prospetto su singola unità immobiliare staggita

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** in fase di elaborazione

**Indice di prestazione energetica:** in fase di elaborazione

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**54. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 01/02/2002 . In forza di 1° denuncia di successione.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal 01/02/2002 al 21/11/2003 . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 01/02/2002, ai

nn. 13.862/7.460; registrato a Pordenone, in data 20/02/2002, ai nn. 146/IV; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 22/02/2002, ai nn. 3.366/2.518.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata [redacted] nato a [redacted] proprietari in parti uguali pro-indiviso dal 21/11/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [redacted] in data 21/11/2003, ai nn. 16.437/9.200; registrato a Pordenone, in data 05/12/2003, ai nn. 1.265/1T; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 09/12/2003, ai nn. 19.828/13.267.

## 55. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/07/2001 al n. di prot. 15.400

Rilascio in data 12/02/2002 al n. di prot. 09/02

NOTE: L'intervento è stato oggetto di convenzione per l'attuazione della lottizzazione a scopo edificatorio di aree comprese nell'ambito di lottizzazione n° 17 e n° 30, ricevuta con atto a rogito notaio [redacted] rep. [redacted] racc. [redacted] del [redacted] registrata a Pordenone il 1° luglio 1992 al n° 1.772/I°, a cui si è successivamente ottemperato rendendo atto di cessione di aree a rogiti notaio F. Simoncini rep. 6.537 racc. 2.764 del 25 ottobre 1996 registrato a Pordenone il non desumibile al n° trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 19.11.1996 ai n.ri 13.047/9.387 di formalità

Numero pratica: 02

Intestazione: [redacted] con [redacted]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in variante

Per lavori: costruzione fabbricato residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 28/07/2003 al n. di prot. 20.870

Abitabilità/agibilità in data 13/10/2003 al n. di prot. 27.701 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La domanda di agibilità è stata presentata il 13 ottobre 2003 con prot. n° 27.701 ed annotata con pratica n.ri 01/303 - 03/0334-03A050 a cui non è seguita alcuna richiesta integrativa, pertanto essa deve essere tacitamente assentita ai sensi dell'art. 84 comma 4. della L.R.n° 52/9. In atti sussistono i seguenti documenti parte integrante dell'abitabilità:

- collaudo statico reso per le finalità di cui alla L. n°1086/71 e L.r n° 27/88 debitamente depositato presso i SSTT Regionali il 16-01-2003 denuncia pratica 30.255;
- dichiarazione della DLL resa per le finalità di cui al DPR n° 425/94;
- dichiarazione della DLL resa per le finalità di cui al DM n° 236/89;
- autorizzazione allo scarico del 07-01-2004 prot. n° 563;
- CPI all'attualità scaduto al 22-02-2016; - dichiarazione conformità L. n° 46/90 impianto elettrico e idrotermosanitario; Non sussiste autorizzazione all'esercizio del passo carraio.

### 55.1 **Conformità edilizia:** non si dichiara la conformità edilizia

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presso l'area antistante l'ingresso, congiuntamen-

te alla scala che conduce al piano interrato, è stata realizzato, in assenza di titolo abilitativo alla costruzione, un porticati avente struttura verticale ed orizzontale in profilo metallici, con copertura in pannelli di vetro temperato.

Regolarizzabili mediante: La struttura non è sanabile in quanto non non rispettosa delle distanza rispetto i confini e della Legge n° 1086/1971 e L.R. n° 27/1988, ovvero non rientrante nella fattispecie voluta dall'art. 49 comma 2 ter, in quanto attualmente applicabile, pertanto soggetta alla demolizione

costo di demolizione ed oneri di smaltimento del materiale di risulta: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Comunque la pratica dovrà essere propedeuticamente valutata e discussa con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 55.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPGR n° 0839/Pres del 19.12.1984 origine - Variante Generale n° 54 approvata Delibera C.C. n° 23 del 24.03.09
Zona omogenea:	Zona B3 residenziale di tipo estensivo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato da correlare con altre leggi e regolamenti del settore
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n° 15 del 23.05.2016
Zona omogenea:	Zona B3 residenziale di estensivo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato da correlare con altre leggi e regolamenti del settore
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Si omette il paragrafo di cui sopra in quanto trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale necessita di una verifica tecnica assai importante, per tale finalità si rimanda all'allegato "urbanistica" le cui norme dovranno essere integrate da ulteriore disciplina che regola l'attività edilizia, a disposizione presso l'Ufficio Tecnico di competenza
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO



**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

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

Trattasi di unità abitativa posta al piano terra in testata nord-ovest del complesso con pertinenza scoperta esclusiva con annesse, al piano interrato tre autorimesse.

L'unità abitativa seppur parte di un complesso condominiale costituisce porzione indipendente ovvero non è gravata da parti comuni in particolare quelle disciplinate dall'art. 1117 del codice civile, avendo sedime, strutture e copertura proprie, fatta eccezione del camminamento d'ingresso e le porzioni occupate dalle sottostanti autorimesse, scivolo ed area di manovra così come costituite.

Essa si sviluppa a pianta inscritta in un rettangolo, di cui tre lati sono prospettanti su corte esclusiva mentre il quarto lato costituisce muratura in promiscuità all'unità abitativa contermina.

La corte esclusiva è delimitata lungo il suo perimetro da recinzione in zoccolo di calcestruzzo con sovrastante rete metallica con piantumazione interna di siepe di varie essenze e la superficie è costituita da tappeto erboso con modeste alberature ed arbusti.

La corte, verso il retro, è interrotta parzialmente nella sua continuità, dallo spazio occupato dallo scivolo che immette al piano interrato.

Alla porzione nord-ovest della corte è installato l'impianto di depurazione condominiale delle acque reflue domestiche costituendo all'uopo la relativa servitù.

L'area scoperta è dotata di impianto irriguo collegato all'acquedotto comunale.

Lungo il perimetro esterno del fabbricato a quota terreno corre il marciapiede formato da lastre in marmo o pietra semplicemente appoggiato al terreno.

L'ingresso all'unità abitativa avviene dal camminamento comune attraverso un vialetto, pavimentato con massello autobloccante in calcestruzzo, che attraversando il giardino raggiunge un patio attiguo all'accesso.

L'abitazione è costituita da atrio ingresso ai cui lati opposti trovano luogo la cucina ed un ampio soggiorno e da quest'ultimo ci si immette al corridoio notte dando accessibilità ad un bagno, ad un ripostiglio, cieco, e a tre camere da letto.

La cucina, con vetrata è annessa al patio di cui sopra mentre una camera è annessa ad un'area pavimentata da cui è accessibile il vano caldaia.

Presso il patio trova luogo la scala d'uso esclusivo che immette direttamente a due delle sottostanti autorimesse, tra loro comunicanti da ampia apertura, mentre l'altra autorimessa è accessibile dall' area di manovra comune, collegata allo scivolo che conduce alla pubblica via.

L'area destinata a patio è coperta da pannelli in vetro sorretti da struttura metallica di gradevole aspetto architettonico ben inserita nel contesto, essa ha pure la funzione di copertura della scala di cui sopra.

Le autorimesse sonolocate al piano interrato, tutte raggiungibili dallo scivolo, che da via Montemezzano, immette su area di manovra corrente a medesimo livello delle tre autorimesse; l'aerazione delle stesse avviene tramite una serie di fori provocati alla parte inferiore ed alla parte superiore dei portoni.

Come precedentemente descritto, inoltre le due autorimesse posizionate al piano sottostante dell'abitazione, trovano accesso esclusivo dal patio tramite scala aperta a sviluppo ad "L" a due solette rampanti.

Queste due unità immobiliari sono comunicanti tra loro tramite un'ampia apertura formata, in corso di costruzione, dall'interruzione parziale della muratura divisorii, costituendo di fatto unico locale.

Nelle immediate vicinanze delle prime due, ovvero separate dalla scala, è locata la terza autorimessa delimitata da muratura intonacata al civile in ogni suo lato.

Tutte si sviluppano a pianta rettangolare di dimensioni planimetriche ben proporzionate, garanti di una comoda e facile accessibilità delle autovetture.

Le due autorimesse separate dal vano scala presentano altezza non uniforme ovvero nella porzione coperta dal piano superiore tale parametro è maggiore mentre nella porzione coperta dal soprastante giardino è minore; tale particolarità è dovuta alla necessità di formare, nella porzione esterna perimetro edificio, un giardino pensile corrente a quota campagna.

Entrambe le autorimesse sono dotate di apertura elettrica.

L'unità abitativa sviluppa complessivamente una superficie utile pari a ca. mq. 90,00 con altezza utile di ml. 2,67, superficie pavimentata retro mq. 6,30 ca. , locale caldaia ca. mq. 1,26, patio antistante ca. mq. 13,50

Le autorimesse congiunte si estendono per complessivi mq. 48,00 ca., l'altra l'autorimessa si estende su ca. mq. 19,00 sempre in superficie utile con altezza utile min. di ml. 2,28 e max di ml. 2,50.

Il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione con materiali di buona categoria o classe che si riassume:

- tramezzi divisorii in laterizio;
- intonaco interno a malta premiscelata con finitura al civile;
- serramenti esterni in telaio in legno d'essenza iroko a due ante con inserito vetro camera ad ampio specchio con oscuri a doghe verticali tipo perlina ad apertura a libro in legno abete laccato con ferramenta accessoria del tipo classico;
- pavimentazione del soggiorno e delle camere in listoni di legno d'essenza rovere o similare, correnti linearmente posti opera con collante su sottostante caldana in sabbia e cemento in modo;
- pavimentazione atrio d'ingresso in piastrelle maiolicate posti opera ortogonalmente con collante su sottostante caldana in sabbia e cemento in modo;
- bagno principale con pavimentazione in piastrelle maiolicate 25x25 e rivestimento, altezza cm 213, sempre in piastrelle maiolicate 40x25, a tonalità uniforme, poste in opera su sottostante caldana in sabbia e cemento e rivestimento su superfici adeguatamente predisposte con materiale collante ed adeguatamente fugate;

- bagno secondario con pavimentazione in piastrelle maiolicate 30x30 e rivestimento, altezza cm 228, sempre in piastrelle maiolicate 15x15, a tonalità uniforme, poste in opera su sottostante caldana in sabbia e cemento e rivestimento su superfici adeguatamente predisposte con materiale collante ed adeguatamente fugate;
- apparecchi sanitari in ceramica della Idealstandard costituiti da vaso a sedere, bidet, lavabo, vasca in metacrilato e polimetacrilato con ribunetterie in acciaio inox
- porte interne in legno tamburato a faccia liscia laccata ed apertura a battente con ferramenta accessoriaria semplice in colore argento;
- impianto idrico sanitario corrente in pavimento e sotto traccia presumibilmente in tubazioni di rame in rame coibentato, in polietilene o in multistrato, materiali tipici dell'epoca dell'intervento;
- impianto di riscaldamento a pavimento corrente su pannello isolante in polistirene espanso e tubazioni in polietilene, su tutti i locali fatta eccezione al bagno su cui è installato un pannello radiante del tipo scaldasalviette;
- impianto idrico sanitario, fornito da acquedotto comunale;
- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, prese, commutatori, presa Tv, citofono, luce d'emergenza, quadro elettrico, termostato ambiente, impianto d'allarme;
- pareti divisorie al piano interrato in conglomerato cementizio armato;
- portone autorimessa in lamiera ad apertura del tipo basculante ad apertura automatica;
- pavimentazione piano autorimessa in caldana di cemento finita a liscio;
- impianto elettrico corrente fuori traccia e costituito da interruttore e punto luce su ogni singola unità.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera consistenza immobiliare deve essere ritenere buono.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà  
 Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]  
 Eventuali comproprietari:  
 Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **556,71**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n° 2 di via Valvasori; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,67

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale netta	1,00	89,92	€ 1.400,00
terrazzo e CT	sup reale netta	0,25	1,89	€ 1.400,00
veranda	sup reale netta	0,40	8,67	€ 1.400,00
garage isolato	sup reale netta	0,50	9,74	€ 1.400,00
garage doppio	sup reale netta	0,50	24,04	€ 1.400,00
giardino	sup reale netta	0,05	18,50	€ 1.400,00

152,76

#### 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: 2° semestre 2016

Zona: periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 1200,00

**56. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**56.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario ai fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione utilizzando il metodo del confronto del mercato (market approach) che si avvale delle transazioni aventi ad oggetto immobili simili avvenute nell'anno o nei due anni precedenti (qualora il numero di transazioni sia limitato) a quello oggetto di stima nella zona di riferimento o zone limitrofe. Dal confronto reso in funzione di recenti trasferimenti ( rep. 17.850 racc. 11.014 del 21.09.2016 [REDACTED]) aventi ad oggetto unità immobiliari insistenti presso lo stesso condominio sono emersi valori medi pari ad €/mq. 1.500 come attestato anche dal Borsino Immobiliare 2016/17 e dall'OMI Agenzia delle Entrate

**Elenco fonti:**

.

**56.2 Valutazione corpi:**

**A. 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>
abitazione	89,92	€ 1.400,00	€ 125.888,00
terrazzo e CT	1,89	€ 1.400,00	€ 2.646,00
veranda	8,67	€ 1.400,00	€ 12.135,20
garage isolato	9,74	€ 1.400,00	€ 13.636,00
garage doppio	24,04	€ 1.400,00	€ 33.656,00
giardino	18,50	€ 1.400,00	€ 25.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 213.861,20
Valore corpo	€ 213.861,20
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 213.861,20
Valore complessivo diritto e quota	€ 213.861,20

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	152,76	€ 213.861,20	€ 213.861,20

**56.3 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% )	€ 28.194,18
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 153.767,02
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 140.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 153.000,00

**Lotto: 008**

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077 frazione: capoluogo, Piazza del Popolo, 56

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 14, particella 1984, subalterno 9, indirizzo Piazza Del Popolo, 56, piano 2-3, comune Sacile/A, categoria A/2, classe 4, consistenza 17 vani, superficie 499 mq., rendita € 2.107,14

Derivante da: Compravendita a rogito notaio F. Simoncini rep. n° 18.435 racc. 10.480 del 29 marzo 2005, registrata a Pordenone il 21 aprile 2005 al n° 3.202 mod. 1T, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 22 aprile 2005 ai n.ri 6.821/4.390 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sussiste ripartizione millesimale

Confini: sud-est: Piazza del Popolo sud-ovest: consistenza immobiliare mapp. 253 nord-ovest: fiume Livenza

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] [redacted] proprietario per la quota di una metà (1/2) in regime di separazione dei beni, foglio 14, particella 1984, subalterno 10, indirizzo Piazza Del Popolo, 56, piano T, comune Sacile/A, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq. , rendita € 89,24

Derivante da: Compravendita a rogito notaio F. Simoncini rep. n° 18.435 racc. 10.480 del 29 marzo 2005, registrata a Pordenone il 21 aprile 2005 al n° 3.202 mod. 1T, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 22 aprile 2005 ai n.ri 6.821/4.390 di formalità.



Millesimi di proprietà di parti comuni: non sussiste ripartizione millesimale

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per la quota di 200/2000 in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario per la quota di 200/2000 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Sacile, foglio 14, particella 1694, qualità semin arb, classe 1, superficie catastale 80, reddito dominicale: € 1,01, reddito agrario: € 0,64

Derivante da: Compravendita a rogito notaio F. Simoncini rep. n° 18.435 racc. 10.480 del 29 marzo 2005, registrata a Pordenone il 21 aprile 2005 al n° 3.202 mod. 1T, trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 22 aprile 2005 ai n.ri 6.821/4.390 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: non sussiste ripartizione millesimale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **58.DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Quanto in esame tratta una unità abitativa con annessa autorimessa facenti parte di un vecchio palazzo che caratterizza il centro del capoluogo comunale Sacile ovvero Piazza del Popolo, n° 56. Esso fa parte dell'antico agglomerato urbano di formazione rinascimentale che sorge all'interno dell'isolotto circoscritto dai rami del fiume Livenza, via d'acqua che arricchisce sotto il profilo architettonico ed ambientale la località.

Si erige a quattro livelli fuori terra di cui il piano terra con due unità commerciali, il piano primo con due unità abitative ed il secondo e terzo piano da unica unità abitativa oggetto della presente. Inoltre fanno parte del palazzo tre autorimesse di cui una di competenza dell'unità abitativa staggita.

Il palazzo fa parte di una cortina di edifici il cui fronte principale, in esposizione sud-est, prospetta su Piazza Del Popolo con al piano terra uno sviluppo dei caratteristici portici che offrono riparo e sicurezza alle persone che passeggiano o visitano le attività commerciali ivi presenti.

Esso è costituito da un corpo di fabbrica principale posto fronte piazza per poi completarsi con una appendice, di successiva edificazione, corrente a confine nord-est, delimitante la corte comune interna con fondo sterrato. L'intero consistenza va quindi a completarsi a lato nord-ovest con

la sponda del fiume Livenza e con altre corti di terze proprietà a lato nord-est.

Non è accertabile la morfologia delle murature che separano i vari palazzi che costituiscono la cortina.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

Per quanto attualmente accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati progettuali, dai documenti in atti e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, l'edificio nel suo complesso presenta una struttura verticale in muratura mista in laterizio e pietra, orizzontamenti in solaio ad orditura lignea, fondazioni del tipo murario con materiale lapideo.

Il tetto, ad andamento a doppia falda inclinata tipo "a capanna" presenta orditura lignea alla "piemontese" poggiante su murature portanti con sovrastante pannellatura, coibentazione e manto di copertura in coppi di laterizio, cornice in linda ed opere di gronda in rame.

**Caratteristiche zona:** vedasi singolo lotto vedasi singolo lotto

**Area urbanistica:** vedasi singolo lotto a traffico vedasi singolo lotto con parcheggi vedasi singolo lotto.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** vedasi singolo lotto

**Importanti centri limitrofi:** vedasi singolo lotto.

**Attrazioni paesaggistiche:** vedasi singolo lotto.

**Attrazioni storiche:** vedasi singolo lotto.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 59. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

#### 60. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di notaio Francesco Simoncini in data 02/08/2005 ai nn. 18.885/10.793; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 31/08/2005 ai nn. 14.781/3.503; Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: Si precisa che l'immobile iscritto è annotato F. 14 mapp. 1984 sub 3 del comune di Sacile, tale subalterno è stato variato originando i subb 9 e 10.

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di notaio Francesco Simoncini in data 25/02/2015 ai nn. 27.935/17.797; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/03/2015 ai nn. 2.415/392; Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 360.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/09/2015 ai nn. 1.492/2015/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/09/2015 ai nn. 12.013/1.960; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 l'iscrizione ipotecaria annotata i sub 12 e 13 di altra proprietà omettendo il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/10/2015 ai nn. 562; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/05/2015 ai nn. 12.523/2.067; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/1975 ai nn. 1.988/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13.787/2.293; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 136.343,21; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 13, 12 e 97 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90, 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca s.p.a. contro [REDACTED], Derivante

da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 19/02/2016 ai nn. 55; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 01/03/2016 ai nn. 2.837/402; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/07/2015 ai nn. 2.294/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone ai nn. 8.361/1.483; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 125.085,01; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [redacted] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 2.336 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/06/2016 ai nn. 8.720/5.862; Il pignoramento grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 13, 12 e 97 il pignoramento è trascritto a carico dei sub 12 e 13 di altra proprietà ed omette il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 02/09/2016 ai nn. 3.415 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 13/09/2016 ai nn. 12.474/8.537; Si precisa che l'immobile pignorato è identificato in trascrizione F. 14 mapp. 1984 sub 3 del comune di Sacile, tale subalterno è stato variato originando i sub 9 e 10.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non sussiste alcun rapporto condominiale  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non sussiste alcun rapporto condominiale  
**Millesimi di proprietà:** non sussiste alcun rapporto condominiale  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** negativo  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** negativo  
**Attestazione Prestazione Energetica:** in fase di elaborazione  
**Indice di prestazione energetica:** in fase di elaborazione  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** negativo  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 62. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato ad [redacted] [redacted] proprietario/i ante ventennio al [redacted]. In forza di 1<sup>a</sup> denuncia di successione.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] [redacted] nato a [redacted] proprietari in parti uguali pro indiviso ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio F, in data 29/03/2005, ai nn. 18.435/10.480; registrato a Pordenone, in data 21/04/2005, ai nn. 3.202/1T; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 21/04/2005, ai nn. 6.821/4.390.

**Titolare/Proprietario:** [redacted], nata a [redacted] 26/03/2005 al [redacted] 29/03/2005. In forza di Conferma e Convalida di trasferimento a causa di separazione personale - a rogito di notaio [redacted] in data 26/03/2005, ai nn. 18.427/10.474; registrato a Pordenone, in data 13/04/2005, ai nn. 218/IV; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 22/04/2005, ai nn. 6.818/19/4.387/88.

## 63. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: ristrutturazione sottotetto uso abitazione  
Oggetto: ristrutturazione  
Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 14.707-16.528  
Rilascio in data 08/09/1989 al n. di prot. 126/89

Numero pratica: 02  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: variante ristrutturazione sottotetto uso abitazione  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 20/02/1991 al n. di prot. 3.689  
Rilascio in data 11/03/1991 al n. di prot. 37/91  
Abitabilità/agibilità in data 18/12/2000 al n. di prot. 28.883 - 00A077 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
NOTE: In data 18.12.2000 è stata presentata domanda di abitabilità con prot. n° 28.883, corredata da:

- certificato di idoneità statica;
- attestazione conformità L. n° 46/90 impianto di riscaldamento ed idrico;
- attestazione conformità L. n° 46/90 impianto elettrico.

Con nota prot. n°28.883-91/078-00A077 del 15-01-2001 il direttore dell'Area Edilizia del comune di Sacile interrompe i termini per il rilascio del certificato di abitabilità con contestuale di ulteriore documentazione. In atti non sussistono attestato di avvenuta ricezione di questo documento da parte della proprietà e l'avvenuto deposito della documentazione richiesta. In data 30.08.2001 con prot. n° 20.926 è stata presentata DIA per opere di allacciamento alla pubblica fognatura a cui l'ufficio preposto ha riscontrato con nota prot. 22.303 del 13.09.2001 con richiesta integrazioni in atti non presenti.

Numero pratica: 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: modifiche interne che non comportano la riorganizzazione dell'edificio

Oggetto: opere interne

Presentazione in data 20/01/2006 al n. di prot. 1.892-06/0025

NOTE: L'intervento non è soggetto a certificato di agibilità ma a semplice denuncia di termine lavori e dichiarazioni di rito della DDL:

- dichiarazione termine lavori;
- dichiarazione di conformità al progetto;
- dichiarazione resa ai sensi del DPR n° 425/94
- certificati di conformità L. 46/90 impianto di riscaldamento e gas.

Numero pratica: 04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: aumento altezza parapetto del terrazzo

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 25/01/2007 al n. di prot. 2.433/07/0025

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Il titolo autorizzativo:

- non riporta alcun riferimento di rilascio, n° protocollo ed data, se non la sottoscrizione da parte del Coordinatore dell'Area Edilizia, Urbanistica Ambiente del comune di Sacile;
- non risulta ritirato
- dalla comparazione della documentazione fotografica in atti allo stato di fatto l'opera risulta essere stata comunque realizzata.

Regolarizzabili mediante: art. 50 in quanto attualmente applicabile

Oblazione € 1.000,00 tecniche € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Comunque la pratica dovrà essere propedeuticamente valutata e discussa con l'Ufficio Tecnico Comunale.

63.1 **Conformità edilizia:** non si dichiara la conformità edilizia

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

piano terzo:

- modeste variazioni interne;
- diverse dimensioni della trifora (trattasi di mera ed erronea trascrizione delle quote in quanto

esse non hanno subito alcuna modifica sin dalla loro origine)

- realizzazione di un terrazzino annesso alla camera e prospettante alla corte interna, in assenza di titolo abilitativo;

- regolarizzazione del terrazzino trifora a seguito della domanda del 25.01.2007 prot. n° 2.433 cod. 07/0025

piano quarto:

- soppressione del vuoto tecnico in prossimità dell' imposta linda, locale ripostiglio sopra garage

- trattasi di vano la cui edificazione risale ad epoca remota

Oblazione € 1.000,00 tecniche € 3.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Comunque la pratica dovrà essere propedeuticamente valutata e discussa con l'Ufficio Tecnico Comunale

## 63.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPGR n° 0839/Pres del 19.12.1984 origine - Variante Generale n° 54 approvata Delibera C.C. n° 23 del 24.03.09
Zona omogenea:	Zona A centro storico del capoluogo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato da correlare con altre leggi e regolamenti del settore
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera C.C. n° 15 del 23.05.2016
Zona omogenea:	Zona A centro storico del capoluogo
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato da correlare con altre leggi e regolamenti del settore
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Si omette il paragrafo di cui sopra in quanto trattasi di unità immobiliare facente parte di un complesso condominiale necessita di una verifica tecnica assai importante, per tale finalità si rimanda all'allegato "urbanistica" le cui norme dovranno essere integrate da ulteriore disciplina che regola l'attività edilizia, a disposizione presso l'Ufficio Tecnico di competenza
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

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

Trattasi di unità abitativa in sviluppo al piano secondo e terzo con annessa autorimessa al piano terra insistente alla parte terminale della spina di fabbricato interna alla corte.

L'ingresso all'abitazione ed all'autorimessa avviene dall'androne comune insistente al piano terra, con termine all'area portici prospettante su da Piazza del Popolo ed alla corte interna, nella classica tipologia dei vecchi nuclei abitati.

Internamente a lato dell'androne prende avvio la scala in pietra a doppia rampa lineare con pianerottolo intermedio, che conduce ai pianerottoli d'ingresso alle unità abitative, di cui quella in esame posta al piano secondo, per poi proseguire sino al piano superiore.

Tutti i livelli di piano sono raggiungibili esclusivamente tramite scala di cui sopra, non essendo presente in loco alcun impianto di sollevamento quale ascensore o piattaforma elevatrice.

Lungo il portico l'androne è protetto da un vecchio e robusto portone ligneo con inserita porta per ingresso-regresso pedonale mentre dalla corte interna è separato da una vetrata con struttura e motivi di decoro in metallo con inseriti vetri colorati.

L'unità abitativa si sviluppa a pianta trapezoidale con appendice verso l'interno e al solo piano secondo, costituita da diversi vani tra loro comunicanti, nella classica distribuzione dell'epoca di costruzione.

Dall'ingresso, posizionato baricentricamente, si accede ad un disimpegno che ad un lato, verso l'interno, è attiguo a locale da pranzo per poi proseguire con la cucina con annessa la lavanderia e dall'altro lato, in esposizione fronte Piazza Del Popolo, è attiguo a due ampi vani, altra stanza da pran-



zo (per ospiti) e soggiorno a sua volta attiguo ad altri due vani soggiorno tutti "passanti" ed in sviluppo sempre fronte Piazza del Popolo; dal soggiorno intermedio, in sviluppo verso l'interno si estende una camera da letto con anticamera con annessi, lateralmente, un vano guardaroba ed un bagno.

Presso il soggiorno posto all'estremità sud-est è annesso un servizio igienico nonché è installata una scala a vista su struttura metallica con pedata in legno rovere di gradevole aspetto architettonico che conduce al piano superiore dando comunicazione ai due livelli di piano.

L'aerazione ed illuminazione naturale di tutti i locali avviene da finestratura su pareti esterni in particolare le finestre prospettanti su Piazza Del Popolo hanno caratteristica d'origine ben proporzionato ed inoltre è presente una trifora con finestratura alla romana con modestissimo sporto di base ove è installata una ringhiera di pregevole fattura.

I locali ciechi, in particolare i bagni, sono dotati di aerazione forzata.

Presso la parete prospettante la corte interna è inserita una forometria tradizionale in particolare con l'annessione presso la cucina e la camera di rispettivi terrazzi.

I locali o vani presentano altezze utili non uniformi, che vanno da un max di ml. 3,28 ad un minimo di ml. 2,70, comunque la maggior parte dei locali il parametro medio è di ml. 3,02 ca., il tutto dovuto molto probabilmente dovuto ad una diversa quota d'imposta delle controsoffittature.

La cucina e la lavanderia essendo ricavate in appendice al corpo principale presentano un'altezza max di ml. 2,86 e min ml. 2,38 caratterizzata da abbassamento decorativo della soffittatura.

Con medesima sagoma di pianta del piano secondo, fatta eccezione dell'appendice retro, si estende il piano terzo il quale è raggiunto sia dalla scala installata presso il sottostante soggiorno e sia dalla continuità della scala interna dello stabile.

La scala interna all'unità immobiliare garantisce la fruibilità congiunta dei due livelli.

Questo livello di piano è costituito da atrio, su cui vi è l'arrivo della scala, con annesso ripostiglio per poi raggiungere un ampio e baricentrico disimpegno da cui si raggiunge, verso l'interno un' ampio locale destinato a camera con annesso ampio locale guardaroba e bagno comunicante pure con il disimpe-

gno d'arrivo della scala, un ripostiglio in fronte Piazza Del Popolo, un ampio soggiorno, a cui è annesso in forma "passante" un open-space pranzo cucina entrambi in fronte Piazza Del Popolo, alla cucina sono annessi un piccolo ripostiglio ed una serra.

L'aerazione e l'illuminazione naturale ai locali avviene tramite finestre in parete di dimensioni caratteristiche della soffitta integrate da lucernai inseriti nella falda del tetto sovrastante il pranzo, il soggiorno, la camera, il guardaroba ed il bagno.

Questi locali sono ricavati su sottotetto presentano altezze non uniformi di cui la minima di ca. cm 137 quota imposta linda interna fronte Piazza Del Popolo, cm. 368 al colmo e ca. cm. 155 quota imposta linda interna verso la corte e la loro specifica destinazione abitativa deve essere rispettosa dei requisiti disciplinati dalla L.R. n° 44/198 e s.m.i.

Come precedentemente descritto la porzione insistente al terzo livello o sottotetto è raggiungibile anche dalla scala interna dello stabile e pertanto tale fattispecie consente la possibilità di rendere autonomi, previa soppressione della scala interna

Abitazione al piano secondo si estende su mq. 202,07, lavanderia mq. 3,79, terrazza annessa alla cucina mq 4,32 terrazza annessa alla camera camera mq.1,50

L'abitazione al piano terzo sviluppa mq.146,69, superficie accessori vuoti tecnici mq.37,95, garage mq.15,02 sopra garage 15,02, ct mq.2,70

Il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione con materiali di buona categoria o classe che si riassume:

- tramezzi divisorii in laterizio;
- intonaco interno a malta premiscelata con finitura al civile;
- serramenti esterni in telaio in legno d'essenza iroko a due ante con inserito vetro camera ad ampio specchio con oscuri in legno d'essenza presunta in abete laccato lavorato a specchi ad apertura a libro per il fronte piazza e a doghe verticali ad apertura ad anta in legno abete laccato con ferramenta accessoria del tipo classico per le aperture retro;

- portoncini d'ingresso il legno dotati di chiusura blindata;
- primo tratto scala interna in lastre di marmo, ultima doppia rampa, d'uso esclusivo rivestita in legno d'essenza rovere
- pavimentazione del piano secondo e terzo, fatta eccezione della cucina e lavanderia, in listoni d'essenza rovere o similare, correnti obliquamente, posti opera presumibilmente con collante su sottostante caldana in sabbia e cemento in modo;
- pavimentazione della cucina al piano secondo in lastre di marmo simile "Verde Guatemala", mentre la pavimentazione della lavanderia in piastrelle maiolicate 30x30, tutto posto opera presumibilmente con collante su sottostante caldana in sabbia e cemento in modo;
- pavimentazione della cucina al piano terzo in piastrelle cotto 33x33, tutto posto opera presumibilmente con collante su sottostante caldana in sabbia e cemento in modo;
- pavimentazione del bagno principale al piano secondo in legno come altri locali con rivestimento, ad altezze variabili, in tesserine mosaico a tonalità uniforme, dotato di apparecchi sanitari in ceramica di pregevole aspetto e costituiti da doppio lavabo a mensola, vaso a sedere con sciacquone ad incasso e bidet in appoggia a pavimento, vasca idromassaggio in vetroresina, interamente a vista, ampio box doccia con "telefono" e doccia a soffitto, rubinetteria in acciaio;
- bagno secondario al piano secondo con pavimentazione in legno come altri locali e rivestimento di tesserine mosaico a tonalità varia, poste in opera su sottostante caldana in sabbia e cemento e rivestimento su superfici adeguatamente predisposte con materiale collante ed adeguatamente fugate, dotato di apparecchi sanitari in ceramica di pregevole aspetto e costituiti da lavabo a mensola e vaso a sedere con sciacquone ad incasso, rubinetteria in acciaio;
- bagno al piano terzo con pavimentazione in legno come altri locali poste in opera su sottostante caldana in sabbia e cemento adeguatamente predisposta con materiale collante, dotato di apparecchi sanitari in ceramica di pregevole aspetto e costituiti da doppio lavabo in appoggio a sottostante mobile, bidet e vaso a sedere con sciacquone ad incasso, a mensola, ampio box doccia, rubinetteria in acciaio

inox;

- porte interne al piano terzo in legno tamburato a specchi laccati e ad impiallacciatura in noce nazionale ed apertura a battente con ferramenta accessoria;

- porte interne al piano secondo a doppio battente su telaio massiccio in legno iroko o similare e specchi in vetro interrotto da croce diagonale;

- impianto idrico sanitario corrente in pavimento e sotto traccia presumibilmente in tubazioni di rame in rame coibentato, in polietilene o in multistrato, materiali tipici dell'epoca dell'intervento;

- impianto di riscaldamento con elementi riscaldanti lamellari in ghisa, su tutti i locali fatta eccezione al bagno su cui è installato un pannello radiante del tipo scalda salviette ed in ventilconvettori al piano terzo;

- impianto idrico sanitario, fornito da acquedotto comunale;

- impianto fognario, non accertabile, ma per quanto riferito dalla proprietà, del tipo statico per depurazione e successivo deflusso delle acque reflue presso il vicino fiume Livenza;

- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, prese, commutatori, presa Tv, citofono, luce d'emergenza, quadro elettrico, termostato ambiente;

- muratura dell'autorimessa in pietra e mattoni superficialmente intonacata a malta;

- soffittatura intermedia in travi di calcestruzzo prefabbricato tipo Varese con infrapposti tavelloni in laterizio;

- soffittatura locale sopra autorimessa in solai con intradosso intonacato;

- scala di collegamento tra i due livelli in struttura metallica

- portone autorimessa in lamiera ad apertura manuale del tipo basculante;

- pavimentazione piano autorimessa in caldana di cemento finita a liscio;

- impianto elettrico corrente fuori traccia e costituito da interruttore e punto luce su ogni singola unità.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera consistenza immobiliare deve essere ritenere buono.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **442,36**

E' posto al piano: secondo e terzo ed autorimessa al piano terra

L'edificio è stato costruito nel: ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,28-2,70 al piano secondo; 3,68 -1,55 al piano terzo

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali abitativi al 2° piano	sup reale netta	1,00	202,07	€ 2.100,00
locali accessori al 2° piano	sup reale netta	0,80	3,03	€ 2.100,00
terrazza al 2° piano	sup reale netta	0,25	1,46	€ 2.100,00
locali abitativi al sottotetto	sup reale netta	0,80	117,35	€ 2.100,00
locali accessori al sottotetto	sup reale netta	0,40	15,18	€ 2.100,00

cortile	sup reale netta	0,10	1,60	€ 2.100,00
autorimessa	sup reale netta	0,50	7,51	€ 2.100,00
accessorio sopra autorimessa	sup reale netta	0,25	3,76	€ 2.100,00

351,95

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2016

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1600,00

Valore di mercato max (€/mq): 2100,00

**64. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****64.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario ai fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità. al valore di mercato de-

gli stessi in funzione della loro destinazione utilizzando il metodo del confronto del mercato (market approach) che si avvale delle transazioni aventi ad oggetto immobili simili avvenute nell'anno o nei due anni precedenti (qualora il numero di transazioni sia limitato) a quello oggetto di stima nella zona di riferimento o zone limitrofe. Dal confronto reso in funzione di recenti trasferimenti ( rep. 28.912/18.748 del 22.07.2016 e rep. n° 26.193/16.637 del 26.09.2012 e notaio Francesco Simoncini ) aventi ad oggetto unità immobiliari insistenti presso lo stesso condominio sono emersi valori medi pari ad €/mq. 2.400,00-2.800,00 ca. contrariamente ad un valore di €/mq. 2.100 max stabilito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed €/mq. 2.000 dal Borsino Immobiliare 2016/17

#### Elenco fonti:

### 64.2 Valutazione corpi:

#### A. 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>
locali abitativi al 2° piano	202,07	€ 2.100,00	€ 424.347,00
locali accessori al 2° piano	3,03	€ 2.100,00	€ 6.367,20
terrazza al 2° piano	1,46	€ 2.100,00	€ 3.055,50
locali abitativi al sottotetto	117,35	€ 2.100,00	€ 246.439,20
locali accessori al sottotetto	15,18	€ 2.100,00	€ 31.878,00
cortile	1,60	€ 2.100,00	€ 3.360,00
autorimessa	7,51	€ 2.100,00	€ 15.771,00
accessorio sopra autorimessa	3,76	€ 2.100,00	€ 7.885,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 731.225,79
Valore corpo			€ 731.225,79
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 731.225,79
Valore complessivo diritto e quota			€ 731.225,79

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	351,95	€ 731.225,79	€ 731.225,79

**64.3 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% )	€ 102.205,95
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
oblazione per regolarizzazione terrazzino	€ 0,00
prestazioni tecniche	€ 1.000,00
	€ 3.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>617.235,70</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>583.000,00</b>



**Lotto: 009**

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

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

Identificativo corpo: A.

agricolo sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077 frazione: capoluog, vedasi singolo lotto

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria per l'intero in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Sacile, foglio 6, particella 355, qualità semin arb, classe 5, superficie catastale 2600, reddito dominicale: € 14,77, reddito agrario: € 14,10

Derivante da: Atto di compravendita a rogito notaio Francesco Simoncini rep. n° 12.50 racc. 6.566 del 19-03-2001, registrato a Pordenone il 04.04.2001 al n° 1.581 mod. IV. trascritto presso la Conservatoria dei RRI di Pordenone in data 05.04.2001 ai n. ri 5.382/3.876 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: non necessaria

Confini: a nord: consistenza immobiliare F. 6 mapp. 234-443; ad est e a sud: strada privata identifica con mapp. 333 e 354 del F. 6; ad ovest: consistenza immobiliare F. 6 mapp. 78;

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

Quanto in esame tratta un'area a destinazione prettamente rurale ubicata in comune di Sacile a nord della strada statale n° 13 detta Pontebbana immediatamente ad ovest dello svincolo di raccordo in uscita tra la strada statale stessa e la bretella di collegamento con l'autostrada A27 - Sacile est, a ca. mt 3700 a nord-est dal centro del capoluogo e a ca. mt 2000 ad ovest del capoluogo comunale di Fontanafredda.

Esso fa parte di un ambito prettamente agricolo con insediamenti residenziali del tipo rado per lo più unifamiliari.

**Caratteristiche zona:** rurale con case sparse

**Area urbanistica:** rurale

**Servizi presenti nella zona:** nessuno

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno  
**Caratteristiche zone limitrofe:** rurale  
**Importanti centri limitrofi:** Pordenone, Sacile e Conegliano  
**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna  
**Attrazioni storiche:** nessuna.  
**Principali collegamenti pubblici:** nessuna

#### 67. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### 68. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Atto notarile pubblico; A rogito di notaio Francesco Simoncini in data 25/02/2015 ai nn. 27.935/17.797; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/03/2015 ai nn. 2.415/392; Importo ipoteca: € 540.000,00; Importo capitale: € 360.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/09/2015 ai nn. 1.492/2015/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/09/2015 ai nn. 12.013/1.960; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 l'ipoteca annota i sub 12 e 13 di altra proprietà ed omette il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/10/2015 ai nn. 562; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/05/2015 ai nn. 12.523/2.067; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 13, 12 e 97 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90, 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/1975 ai nn. 1.988/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13.787/2.293; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 136.343,21; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 19/02/2016 ai nn. 55; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 01/03/2016 ai nn. 2.837/402; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/07/2015 ai nn. 2.294/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone ai nn. 8.361/1.483; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 125.085,01; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 2.336 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/06/2016 ai nn. 8.720/5.862; Il pignoramento grava anche per i diritti di competenza: - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 in nota di pignoramento sono annotati i sub 12 e 13 di altra proprietà ed omesso il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di

Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42 .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

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

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**70. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], nato a [REDACTED] dal 19/06/1997 al 19/03/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 19/06/1997, ai nn. 90.570/18.399; registrato a Pordenone, in data 09/07/1997, ai nn. 2.441/I; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 17/07/1997, ai nn. 8.529/6.416.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], nata a [REDACTED] proprietaria in regime di separazione dei beni dal 19/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 19/03/2001, ai nn. 12.650/6.566; registrato a Pordenone, in data 04/04/2001, ai nn. 1.581/IV; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 05/04/2001, ai nn. 5.382/3.876.

Note: Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone non risulta alcun titolo costituivi di asservimento a carico delle particelle F. 6 mapp. 333 e 354, strada d'accesso, pertanto nel prendere atto che entrambe le particelle sono stata costituite il 14 gennaio 1995 con successivi atti di trasferimento rogati nel medesimo periodo, quindi da oltre 20anni, e che il transito, come da informazione assunte, viene esercitato in modo pacifico ed indisturbato sin da quei tempi, tale diritto deve intendersi acquisito per intervenuta usucapione che dovrà essere regolizzata nei modi voluti dalla legge.

**71. PRATICHE EDILIZIE:**

**71.1 Conformità edilizia:**

agricolo

71.2 **Conformità urbanistica****agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPGR n° 0839/Pres del 19.12.1984 origine - Variante Generale n° 54 approvata Delibera C.C. n° 23 del 24.03.09 nonché dalla variante n° 71 approvata con delibera C.C. n° 59 del 28.11.11.20106 esecutiv
Zona omogenea:	E6.1 ambiti di interesse agricolo-produttivo con rispetto stradale e tutela Legge n° 42/2004 -
Norme tecniche di attuazione:	vedasi certificato di destinazione urbanistica allegato
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato da correlare con altre leggi e regolamenti del settore
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Descrizione: **agricolo** di cui al punto A

L'area si sviluppa a pianta di configurazione geometrica quadrangolare orograficamente pianeggiante, di cui due lati, nord ed ovest sono contermini a pertinenza scoperta di rispettivi insediamenti unifamiliari e gli altri due lati, sud ed est sono delimitati da sede stradale d'uso privato.

Presso il lato ovest corre una recinzione con a ridosso una siepe arbustiva, mentre lungo il lato nord corre una recinzione costituita da zoccolo in muratura con sovrastante rete metallica con a ridosso una siepe arbustiva.

E' da ritenersi che le recinzioni come testé descritte corrano su proprietà contermina.

L'accesso avviene dalla strada statale n° 13 in quel tratto, viale S. Giovanni del Tempio alla quale,

all'estremità sud-ovest, si annette il sedime stradale di cui sopra.

Tale sedime è stato costituito contemporaneamente al raccordo della bretella autostradale per dar maggior sicurezza al traffico veicolare in funzione dello svincolo autostradale.

L'immissione del sedime stradale avviene in prossimità dell'angolo sud-ovest del bene staggito, per poi proseguire verso l'interno garantendo l'accesso agli immobili ivi insistenti.

Esso corre ad una quota leggermente superiore di ca. cm. 20/30, rispetto le aree contermine ed è sorretto, nel tratto interessato dal bene in oggetto, da un cordolo in calcestruzzo avente anche funzione di delimitazione fisica del lotto stesso.

Allo stato attuale l'area è incolta con caratteristica di prato stabile.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: [redacted] - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **2.600,00**

il terreno risulta di forma vedasi relazione ed orografia vedasi relazione

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1989

Sistemazioni agrarie incolto

Colture erbacee prato stabile

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie fondiria	sup reale lorda	1,00	2.600,00	€ 5,00

2.600,00

**72. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****72.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario ai fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità.

**Elenco fonti:**

Altre fonti di informazione: libero mercato .

**72.2 Valutazione corpi:****A. agricolo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie fondiria	2.600,00	€ 5,00	€ 13.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 13.000,00
Valore corpo	€ 13.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 13.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	agricolo	2.600,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

**72.3 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% )	€ 1.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>11.050,00</b>
---	--------------------

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

**Lotto: 010**

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: capoluogo, via S. Caboto, 22/a int. 9

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] usufruttuaria per l'intero in regime di separazione dei beni [redacted] nuda proprietaria per l'intero, foglio 20, particella 246, subalterno 14, indirizzo via S. Caboto 22/a, interno 9, piano S1-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 73 mq., rendita € 951,57

Derivante da: Compravendita a rogito notaio [redacted] rep. n° [redacted] cc. [redacted] del 23 gennaio 2007, registrata a Pordenone il 15.02.2007 al n° 1.510 mod. 1T, trascritta presso la Conservatoria dei RRil di Pordenone in data 16.02.2007 ai n.ri 2.945/1.847 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: appartamento, cantina ed autorimessa 21,16%° come desunto dal titolo di provenienza

Confini: appartamento: ai lati nord-ovest, nord-est con muri perimetrali; a lato sud-est muro divisorio con unità immobiliare sub 13 a lato sud-ovest vano scala ed atrio condominiale cantina a lato nord-ovest muro perimetrale; ai lati nord-est e sud-ovest analoghi vani di competenza ai sub 38 e 39 a lato sud-est corridoio comune sub 87

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted], nata a [redacted] usufruttuaria per l'intero in regime di separazione dei beni [redacted], nata a [redacted] nuda proprietaria per l'intero, foglio 20, particella 246, subalterno 50, indirizzo via S. Caboto 22/a, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 90,90

Derivante da: Compravendita a rogito notaio [redacted] rep. n° 20.667 racc. 12.173 del 23 gennaio 2007, registrata a Pordenone il 15.02.2007 al n° 1.510 mod. 1T, trascritta presso la Conservatoria dei RRil di Pordenone in data 16.02.2007 ai n.ri 2.945/1.847 di formalità.

Millesimi di proprietà di parti comuni: appartamento, cantina ed autorimessa 21,16%° come



desunto dal titolo di provenienza

Confini: a lato sud-ovest muro perimetrale; ai lati nord-ovest e sud-est altre autorimesse sub 49 e 51 a lato nord-est spazio di manovra comune sub 89

Note: Fanno parte dell'unità immobiliare staggita tutte le parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile seppur qui non specificatamente descritte

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **74. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Quanto in esame tratta una unità abitativa al piano terzo con annessa autorimessa e cantina al piano interrato facenti parte del complesso condominiale denominato RESIDENZA COLONNA sorto presso l'area ex Armani.

L'insediamento sorge ca. mt 550 a nord-est di Piazza XX Settembre, a lato nord-ovest di via Colonna, asse viario importante in quanto arteria di comunicazione con il capoluogo comunale di Cordenons attraversando il quartiere di Torre.

L'ambito urbanistico è di tipologia rivolta per lo più alla residenza, con presenza anche di attività direzionali ed attività commerciali al dettaglio di svariata merceologia, quest'ultime al piano terra, costituito da edifici a torre più o meno di recente edificazione ed altri più modesti manufatti di antica edificazione. Immediatamente a nord-est insiste, in proprio ambito, la struttura dedicata della Polizia di Stato ovvero la Questura.

Relativamente alle strutture scolastiche, di qualsiasi grado esse siano, non trovano facile e comoda accessibilità essendo ubicati in siti distanti e raggiungibili, per miglior sicurezza, con autoveicoli.

Quanto sopra anche per le strutture pubbliche di interesse generale ed amministrativo.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale e commerciale al dettaglio a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** commercio al dettaglio di generi vari

**Servizi offerti dalla zona:** commercio al dettaglio di generi vari

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali-commerci

**Importanti centri limitrofi:** capoluogo comunale.

**Attrazioni paesaggistiche:** parchi all'interno del centro del capoluogo.

**Attrazioni storiche:** centro storico del capoluogo.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

- 75. STATO DI POSSESSO:** Occupato da [REDACTED] nato/a [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15.01.2013 per l'importo di euro 7.200,00 con scadenza mensile entro il giorno 5 di ogni mese  
 Registrato a Pordenone il 16/01/2003 ai nn.0028/III  
 Tipologia contratto: 4, scadenza 14/01/2021  
 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2021  
 Modifica contrattuale nuovo canone mensile € 550,00 a decorrere dal mese di agosto 2015, comunicazione registrata a Pordenone il 22/07/20105 al n° 2773/III  
**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**76. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 18/09/2015 ai nn. 1.492/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/09/2015 ai nn. 12.013/1.960; Importo ipoteca: € 518.000,00; Importo capitale: € 377.360,31; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 in nota d'iscrizione sono riportati erroneamente u sub 12 e 13 di altra proprietà ed è omissis il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/10/2015 ai nn. 562; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/10/2015 ai nn. 12.523/2.067; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/2015 ai nn. 1.988/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13.787/2.293; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 136.343,21; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di sacile f. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp.

938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di Veneto Banca s.p.a.; Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 19/02/2016 ai nn. 565; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 01/03/2016 ai nn. 2.837/402; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/07/2015 ai nn. 2.294/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 8.361/1.483; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 125085,01; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data ai nn. iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/06/2016 ai nn. 8.720/5.862; Il pignoramento grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 il pignoramento è trascritto a carico dei sub 12 e 13 di altra proprietà ed omette il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 02/09/2016 ai nn. 3.415/2016 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 13/09/2016 ai nn. 12.474/8.537; L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b) sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: -

comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 13, 12 e 97 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90,15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non notificate

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 32,00 €. Comunque da verificare con l'amministrazione condominiale

**Millesimi di proprietà:** appartamento, cantina ed autorimessa 21,16%° come desunto dal titolo di provenienza

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** negativo

**Attestazione Prestazione Energetica** in fase di elaborazione

**Indice di prestazione energetica:** in fase di elaborazione

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**78. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] proprietario/i ante ventennio al 08/01/2004 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [redacted] in data 23/06/1997, ai nn. 13.562; trascritto a Conservatoria dei RRII di Pordenone, in data 16/07/1997, ai nn. 8.485/6.382.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] dal 08/01/2004 al 23/01/2007 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [redacted] in data 08/01/2004, ai nn. 40.381/11.394; registrato a Pordenone, in data 26/01/2004, ai nn. 647/1T; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 27/01/2004, ai nn. 1.409/963.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted], usufruttuaria; [redacted] nuda proprietaria dal 23/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 23/01/2007, ai nn. 20.667/12.173; registrato a Pordenone, in data 15/02/2007, ai nn. 1.510/1T; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 16/02/2007, ai nn. 2.945/1.847.

**Note:** Si precisa che la condizione di cui al penultimo capoverso dell'art. 5 lettere b) e c) sono state assolte con atto a rogiti notaio [redacted] ep. n° [redacted] del 20.12.2007, registrato a Pordenone il 16.01.2008 al n° 616 mod 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 16.01.2008 ai n.ri 815/507 e 816/508 di formalità

**79. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Demolizione degli edifici esistenti e nuova costruzione fabbricati residenziali commerciali e direzionali

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 20/12/2001 al n. di prot.

Rilascio in data 16/02/2004 al n. di prot. 53327/2001

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: variante riflettente cambio d'uso, modifiche interne, di sagoma e lieve riduzione volumetria

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/05/2006 al n. di prot.

Rilascio in data 25/05/2006 al n. di prot. 27.733/2006

Numero pratica: 03

Intestazione: [REDACTED]

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

Per lavori: riflettente lieve aumento volumetrico e di sagoma

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/06/2006 al n. di prot.

Rilascio in data 06/07/2006 al n. di prot. 37.274/2006

Abitabilità/agibilità in data 14/06/2007 al n. di prot. 912/06-1145/06-123/07

NOTE: Il certificato di agibilità è stato rilasciato in funzione di:

- certificato di collaudo statico debitamente depositato presso i SSTT Regionali n data 23-06-2006 denuncia n° 1.397/04;
- dichiarazione della DLL resa per le finalità di cui al DPR n° 425/94; - dichiarazione della DLL resa per le finalità di cui al DM n° 236/89; - conformità resa ai sensi della L. n° 46/90 impianto termico, idrosanitario e scarichi;
- conformità resa ai sensi della L. n° 46/90 impianto elettrico;
- collaudo impianto elettrico; - conformità resa ai sensi della L. n° 46/90 impianto ascensore;
- CPI alla data odierna debitamente rinnovato a tutto il 11.09.2018;

#### 79.1 **Conformità edilizia:**

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 79.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera Consiglio Comunale n° 15/2016 DPR Friuli Venezia Giulia n° 0143/Pres del

	12.07.2016
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato "urbanistica"
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:	vedasi allegato "urbanistica"
Rapporto di copertura:	vedasi allegato "urbanistica"
Altezza massima ammessa:	vedasi allegato "urbanistica"
Volume massimo ammesso:	vedasi allegato "urbanistica"
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

**Note sulla conformità:**

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

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

Trattasi di unità abitativa in sviluppo al piano terzo del corpo retro nord-ovest, ad esposizione angolo nord-ovest/nord-est, con annessa autorimessa e cantina pertinenti al piano interrato.

L'ingresso all'unità abitativa avviene direttamente al vano soggiorno a cui è annesso, da un lato il vano cottura ed all'altro lato il disimpegno notte da cui si accede a due camere da letto di cui una di dimensioni per un posto letto e l'altra di dimensioni per matrimoniale, completa la consistenza un bagno.

Sia il soggiorno e sia l'angolo cottura sono attigui ad un'ampia terrazza, con annesso vano caldaia, accessibili dal soggiorno tramite un'ampia vetrata con serramento a scorrere, entrambi i locali hanno esposizione nord-ovest.

La camera da letto singola ha esposizione nord-ovest, mentre presso la camera matrimoniale è presente

una finestra ad angolo nord-ovest/nord-est, il bagno si espone a nord-est.

Tutti i locali, fatta eccezione del disimpegno notte, trovano aerazione e ventilazione del tipo naturale.

L'unità abitativa sviluppa superficie utile pari a ca. mq. 56,34 con altezza utile di ml. 2,60, la terrazza ed il vano caldaia sommano mq. ca. 9,61, il garage mq. ca. mq. 15,67 e la cantina ca. mq. 5,89 entrambe con altezza utile di ml. 2,40

Il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione con materiali di buona categoria o classe che si riassume:

- tramezzi divisorii in laterizio;
- intonaco interno a malta premiscelata con finitura al civile;
- pavimentazione del soggiorno, atrio notte e camere in listelli d'essenza rovere poste in opera su sottostante caldana in sabbia e cemento;
- pavimentazione cottura in piastrelle maiolicate poste in opera su sottostante caldana in sabbia e cemento e fugate;
- pavimentazione del bagno principale piastrelle maiolicate 20x20 poste in opera su sottostante caldana in sabbia e cemento, in senso obliquo, a tonalità uniforme;
- rivestimento del bagno in piastrelle maiolicate 33x20 a tonalità omogenea e a due colori, altezza dal pavimento mt. 2,20 variabili, in tessere mosaico a tonalità uniforme;
- pavimentazione terrazzo in piastrelle greificate antigelive 15x15 poste in opera su sottostante caldana in sabbia e cemento, impermeabilizzazione e fugate;
- parapetto lungo il perimetro della terrazza in muratura con superiore copertina in marmo e tubolare "corrimano" in acciaio;
- bagno dotato di apparecchi sanitari in ceramica costituiti da lavabo in appoggio a mobile, vaso a sedere con sciacquone ad incasso e bidet a mensola, piatto doccia circolare con box ad angolo, rubinetteria a miscelatore in acciaio;
- serramenti esterni in telaio in legno d'essenza abete ad apertura anta ribalta con inserito vetro camera

con oscuramento in pannelli, a doghe orizzontali, scorrevoli in metallo preverniciato doghe verticali ad apertura ad anta-ribalta fatta eccezione della vetrata soggiorno che è del tipo a scorrere in sovrapposizione;

- portoncino d'ingresso il legno dotato di chiusura blindata;

- porte interne in legno tamburato ad impiallacciatura in noce nazionale ed apertura a battente con ferramenta accessoria, porta cottura del tipo a scorrere in scomparsa;

- impianto idrico sanitario corrente in pavimento e sotto traccia presumibilmente in tubazioni di rame in rame coibentato, in polietilene o in multistrato, materiali tipici dell'epoca dell'intervento;

- impianto di riscaldamento a pavimento corrente su pannello isolante in polistirene espanso e tubazioni in polietilene, su tutti i locali fatta eccezione al bagno su cui è installato un pannello radiante del tipo scaldasalviette ;

- impianto idrico sanitario, fornito da acquedotto comunale;

- impianto elettrico corrente sotto traccia completo di punti luce, prese, commutatori, presa Tv, citofono, luce d'emergenza, quadro elettrico, termostato ambiente;

- muratura dell'autorimessa e della cantina in conglomerato cementizio armato e divisori in blocchi di cemento del tipo leggero posti su letto di malata cementizia;

- portone autorimessa in metallo ad apertura manuale tipo basculante con aerazione inferiore e superiore tramite foratura;

- porta REI della cantina ad apertura a battente con aerazione inferiore e superiore tramite foratura;

- impianto elettrico per entrambi i locali corrente a vista dotato di interruttore e punto luce;

- pavimentazione a liscio di cemento con spolvero al quarzo.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **85,61**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 14 abitazione e cantina sub 50 autorimessa; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup reale netta	1,00	56,00	€ 2.000,00
terrazza e caldaia	sup reale netta	0,30	2,88	€ 2.000,00
garage	sup reale netta	0,50	7,50	€ 2.000,00
cantina	sup reale netta	0,50	2,50	€ 2.000,00

68,88

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2016

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione:

Tipologia: residenziale

Superficie di riferimento: Netta

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400

Valore di mercato max (€/mq): 2200

**80. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****80. Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità. al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione utilizzando il metodo del confronto del mercato (market approach) che si avvale delle transazioni aventi ad oggetto immobili simili avvenute nell'anno o nei due anni precedenti (qualora il numero di transazioni sia limitato) a quello oggetto di stima nella zona di riferimento o zone limitrofe. Dal confronto reso in funzione di recenti trasferimenti ( rep.292323 del 09.05.2016 notaio Giorgio Pertegato e rep. n° 8.203 racc. 6.261 del 19.09.2016 notaio Volpe ) aventi ad oggetto unità immobiliari insistenti presso lo stesso condominio sono emersi valori medi pari ad €/mq. 2.300,00 ca. contrariamente ad un valore di €/mq. 1.200,00 max stabilito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed €/mq. 1.800,00 medio dal Borsino Immobiliare 2016/17. Viene ritenuto congruo il valore medio di €/mq. 2.000,00

**Elenco fonti:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare; Borsino Immobiliare 2016/2017 provincia di Pordenone.

**80. Valutazione corpi:****A. 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>
abitazione	56,00	€ 2.000,00	€ 112.000,00
terrazza e caldaia	2,88	€ 2.000,00	€ 5.766,00
garage	7,50	€ 2.000,00	€ 15.000,00
cantina	2,50	€ 2.000,00	€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 137.766,00
Valore corpo			€ 137.766,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 137.766,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.883,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	68,88	€ 137.766,00	€ 68.883,00

**80.3 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% )	€ 10.332,45
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.550,55
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 50.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 58.000,00

Beni in Caneva (Pordenone)  
Località/Frazione Lama di Som  
località Lama di Som

**Lotto: 011**

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Caneva (Pordenone) CAP: 33070 frazione: Lama de Som, via Consiglio

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - Stato [redacted] coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 625, subalterno 1, indirizzo località Lama de Somp, piano T-1, comune Caneva, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 3, superficie 101, rendita € 170,43

Derivante da: Compravendita a rogito notaio [redacted] rep. 14.217 racc. 7.719 del 22.05.2002, registrato a Pordenone il 06.06.2002 al n° 2.882/IV, trascritto presso la Conservatoria dei RR/II di Pordenone in data 18.06.2002 ai n.ri 10.441/7.561 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di unità immobiliare esclusiva

Confini: Congiuntamente alle particelle F. 7 mapp. 688 e 680 formano unico corpo confinante a nord, ad est e ad ovest con sedimi stradali pubblici, inoltre ad ovest confina con particelle F. 7 mapp. 45 e 62 con quesrt'ultima anche a lato sud

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/2 in regime di sepa-

razione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 625, subalterno 2, indirizzo località Lama de Somp, piano S1, comune Caneva, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 40, superficie 48 mq., rendita € 59,91

Derivante da: Compravendita a rogito notaio [redacted] rep. 14.217 racc. 7.719 del 22.05.2002, registrato a Pordenone il 06.06.2002 al n° 2.882/IV, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 18.06.2002 ai n.ri 10.441/7.561 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di unità immobiliare esclusiva

Confini: Congiuntamente alle particelle F. 7 mapp. 688 e 680 formano unico corpo confinante a nord, ad est e ad ovest con sedimi stradali pubblici, inoltre ad ovest confina con particelle F. 7 mapp. 45 e 62 con quesrt'ultima anche a lato sud

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 688, qualità prato, classe 3, superficie catastale mq. 5044, reddito dominicale: € 19,54, reddito agrario: € 11,72

Derivante da: Compravendita a rogito [redacted] rep. 14.217 racc. 7.719 del 22.05.2002, registrato a Pordenone il 06.06.2002 al n° 2.882/IV, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 18.06.2002 ai n.ri 10.441/7.561 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: trattasi di unità immobiliare esclusiva

Confini: Congiuntamente alle particelle F. 7 mapp. 625 e 680 formano unico corpo confinante a nord, ad est e ad ovest con sedimi stradali pubblici, inoltre ad ovest confina con particelle F. 7 mapp. 45 e 62 con quesrt'ultima anche a lato sud

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 40, qualità pasc cespug, classe U, superficie catastale mq. 6990, reddito dominicale: € 3,61, reddito agrario: € 1,81

Derivante da: Compravendita a rogiti notaio [redacted] rep. n° 18.735 racc. 10.687 del 24.06.2005, registrata a Pordenone il 20.07.2005 al n° 6.126/1T, trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 21.07.2005 ai n.ri 12.615/8.105 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di unità esclusiva

Confini: a nord: particella F. 7 mapp. 639 a sud ed a est: sedime pubblici

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted], proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 42, qualità pasc cespug, classe U, superficie catastale mq. 1340, reddito dominicale: € 0,69, reddito agrario: € 0,05

Derivante da: Compravendita a rogito notaio [redacted] rep. n° 18.871 racc. 10.782 del 29.07.2005, registrata a Pordenone il 04.08.2005 al n° 6.960/1T, trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 05.08.2005 ai n.ri 13.935/8.964 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di proprietà esclusiva

Confini: a lati ovest ed est: sedimi pubblici a nord : particella F. 7 mapp.41

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 7, particella 680, indirizzo località Lama de Somp, piano T-1, comune Caneva, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie mq. 68, rendita € € 157,26

Derivante da: Compravendita a rogito notaio [redacted] acc. 7.719 del 22.05.2002, registrato a Pordenone il 06.06.2002 al n° 2.882/IV, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 18.06.2002 ai n.ri 10.441/7.561 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di proprietà esclusiva

Confini: Congiuntamente alle particelle F. 7 mapp. 688 e 625 formano unico corpo confinante a nord, ad est e ad ovest con sedimi stradali pubblici, inoltre ad ovest confina con particelle F. 7 mapp. 45 e 62 con quesrt'ultima anche a lato sud

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 110, qualità prato, classe 4, superficie catastale mq. 4200, reddito dominicale: € 14,10, reddito agrario: € 7,59

Derivante da: Compravendita a rogiti [redacted] rep. n° 18.735 racc. 10.687 del 24.06.2005, registrata a Pordenone i il 20.07.2005 al n° 6.126/1T, trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in data 21.07.2005 ai n.ri 12.615/8.105 di formalità

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di proprietà esclusiva

Confini: con sedimi pubblici e particelle F. 7 mapp. 111-91

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 40, qualità pasc cespug, classe U, superficie catastale mq. 6990, reddito dominicale: € € 3,61, reddito agrario: € € 1,81

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 42, qualità pasc cespug, classe U, superficie catastale mq. 1340, reddito dominicale: € € 0,69, reddito agrario: € € 0,35

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni , sezione censuaria Caneva, foglio 7, particella 110, qualità pra-

to, classe 4, superficie catastale mq. 4200, reddito dominicale: € 14,10, reddito agrario: € 7,59

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## **82. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Quanto in esame tratta una unità abitativa a scopi di svago e distensivi con annesso altro manufatto pertinenziale ad uso foresteria insistenti su corte esclusiva nonché ulteriori aree, poste nelle immediate vicinanze, in andamento su pendio e su cui è presente una folta vegetazione spontanea. Il tutto è sito in comune di Caneva lungo il versante sud-est delle Prealpi Carniche degradante verso la pianura dell'Alto Livenza, posto a quota di ca. + mt. 645 s.l.m. ed è raggiungibile per un primo tratto tramite la strada provinciale n° 61 del Cansiglio, asse viario di collegamento tra il comune di Caneva in provincia di Pordenone e l'altopiano del Cansiglio nelle provincie di Treviso e Belluno, per poi immettersi in direzione nord-est penetrando per ca. mt 2200 su strada laterale a fondo parzialmente bitumato e parzialmente sterrato corrente tra aree boscate tipiche delle strade forestali.

La località sorge tra Casera Costacurta e Lama de Som. L'ambito territoriale, in cui sono presenti i due manufatti e l'area pertinenziale è costituito da sedime pianeggiante per poi degradare per ca. mt. 30 sino a raggiungere la sede stradale sottostante.

Presso la porzione pianeggiante sorgono gli edifici staggiti, di cui al principale è annessa l'autorimessa mentre il versante degradante è sistemato a prato con recenti piantumazioni autoctone quali querce, carpini, noccioli ecc.

La porzione pianeggiante è delimitata a nord e a sud da muratura di sostegno in calcestruzzo armato, la prima quale sostegno della scarpata attigua la strada corrente superiormente e la seconda quale sostegno di parte dell'area pertinenziale del fabbricato.

Le altre aree sono ubicate, parte immediatamente a nord e parte immediatamente a sud rispetto al corpo manufatti, si sviluppano su superficie degradante a figura geometrica abba-

stanza regolare e sono caratterizzate da bosco con piantumazioni autoctone e spontanee quali, querce, carpini e noccioli ecc., talune importanti sotto il profilo per il ricavo di legna da ardere ma la maggior parte di scarso interesse essendo costituite da pinate di sottobosco e rovi. L'ambito urbanistico è caratterizzato da zona tipicamente montuosa con vaste aree boschive interrotte da spazi più o meno ampi sistemati a prato, per lo più in stato di abbandono, interrotte da strade carrabili a fondo bitumato o sterrato e da sentieri, storicamente dedicati all'attività agricola e di pastorizia ed oggi frequentati per attività sportiva.

All'interno dell'ambito sorgono, in modo rado o sparso diverse "secondo case", in particolare edificate tra gli anni 1960-1990 ed anche oltre, oppure ricavate a seguito di ristrutturazione di vecchi fienili o malghe. I fabbricati fanno parte di questa tipologia che nella loro origine erano destinati al ricovero o riparo degli addetti ed attrezzi dedicati all'attività della lavorazione agraria ed a seguito di interventi edilizi iniziati nell'anno 1988 e succedutisi in vari stadi ha portato la consistenza così come oggi presente. In prossimità dell'accesso all'insediamento "abitativo", lungo la strada, è installata una sbarra a movimentazione manuale con chiusura a lucchetto, che garantisce, seppur modestamente, grado di sicurezza.

**Caratteristiche zona:** rada agricola

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi negativo.

**Servizi presenti nella zona:** nessuno

**Servizi offerti dalla zona:** nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Caneva.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### **83. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da dalla proprietà e suoi familiari saltuariamente.

#### **84. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data



18/09/2015 ai nn. 1.492/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 22/09/2015 ai nn. 12.013/1.960; Importo ipoteca: € 518.000,00; Importo capitale: € 377.360,31; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 l'iscrizione ipotecaria colpisce anche i sub 12 e 13 di altra proprietà ed omette il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 02/10/2015 ai nn. 562; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 06/10/2015 ai nn. 12.523/2.067; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 236 sub 15 e 36 - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/10/2015 ai nn. 1.988/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13.787/2.2936; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 136.343,21; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Veneto Banca s.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/02/2016 ai nn. 565; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 01/03/2016 ai nn. 2.837/402; Importo ipoteca: € 50.000,00; Importo capitale: € 50.000,00; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 17 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario - decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 09/07/2015 ai nn.

2.294/2015; Iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 21/06/2016 ai nn. 8.361/1.483; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 125.085,01; Note: L'ipoteca grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 e 137 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di Sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 07/06/2016 ai nn. 2.336 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 29/06/2016 ai nn. 8.720/5.862; Il pignoramento grava anche per i diritti di competenza: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 97 il pignoramento è stato trascritto sui sub 12 e 13 di altra proprietà omettendo il sub 137 di proprietà dell'esecutata - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90 - comune di sacile F. 14 mapp. 267 sub 15 e 36 - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. contro [REDACTED] Presotto Giampaolo; Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare Verbale Pignoramento Immobili; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PORDENONE in data 02/09/2016 ai nn. 3 iscritto/trascritto a Agenzia Delle Entrate-Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 13/09/2016 ai nn. 12.474/8.537; L'ipoteca grava: a) sull'intera quota di proprietà presso: - comune di Sacile F. 6 mapp. 355, - comune di Aviano F. 2 mapp. 862 sub 20 e 40 - comune di Aviano F. 2 mapp. 66 sub 59 e 88 b)sulla quota dell'intera nuda proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 2380 sub 9, 36 e 48, c) sulla quota per intero del diritto d'usufrutto presso: - comune di Pordenone F. 20 mapp. 246 sub 14 e 50, d) sulla quota di una metà del diritto di proprietà presso: - comune di Sacile F. 14 mapp. 1456 sub 13, 12 e 97 - comune di Sacile F. 14 mapp. 243 sub 49, 143, 90,15 e 36 - comune di Caneva F. 7 mapp. 625 sub 1 e 2 - comune di Caneva F. 7 mapp. 680, 688, - comune di Sacile F. 10 mapp. 938 sub 1, 43, 44 e 45 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1984 sub 9 e 10 - comune di Caneva F. 7 mapp. 40, 110 e 42, e) sulla quota dell'intera proprietà per la quota di 1/10 - comune di Sacile F. 14 mapp. 1694 .

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** trattasi di proprietà esclusiva

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** trattasi di proprietà esclusiva

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** in fase di elaborazione

**Indice di prestazione energetica:** in fase di elaborazione

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 86.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] proprietario [redacted]  
[redacted], nata a [redacted] usufruttuaria proprietario/i ante ventennio al  
30/01/1994 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, .

Note: Il presente titolo ha per oggetto la particella fondiaria F. 7 mapp. 40 e 110

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] proprietaria per  
1/3 [redacted] nata a [redacted] proprietaria per 1/3 [redacted]  
nato a Pordenone il 31 maggio 1974 proprietario per 1/3 dal 28/06/1979 al 22/05/2002 . In forza  
di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità ri-  
sultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data 17/11/1981, ai nn. 39/575;  
trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 16/12/1981, ai nn.  
12.516/10.658.

Note: Il presente titolo ha per oggetto gli immobili F. 7 mapp. 625 sub 1 sub 2, mapp 688 e mapp.  
680

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] na-  
ta a Fontanelle il 1° ottobre 1958 coniugi in regime di separazione dei beni dal 01/10/1983 al  
29/07/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [redacted] in data  
01/10/1983, ai nn. 39.170/8.337; registrato a Pordenone, in data 13/10/1983, ai nn. 6.083/1°; tra-  
scritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 13/10/1983, ai nn.  
10.071/8.336.

Note: Il presente titolo ha per oggetto la particella fondiaria F. 7 mapp. 42

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] proprietaria 2/6  
[redacted] nato a [redacted] proprietario 1/6 [redacted], nata [redacted]  
[redacted] proprietaria 1/6 [redacted] nata a [redacted] e  
[redacted] proprietaria [redacted], nato in [redacted] proprietario 1/6 dal  
30/01/1994 al 13/07/1997 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accetta-  
zione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone,  
in data 03/06/1994, ai nn. 3/308; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone,  
in data 13/01/1995, ai nn. 536/411.

Note: Il presente titolo ha per oggetto la particella fondiaria F. 7 mapp. 40 e 110

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nato a [redacted] proprietario 1/4 [redacted]  
[redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/4 [redacted], nata a [redacted]  
[redacted] proprietaria 1/4 [redacted] nato in [redacted]  
[redacted] proprietario 1/4 dal 13/07/1997 al 24/06/2005 . In forza di denuncia di successione - Nota  
di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari:  
NO, ; registrato a Pordenone, in data 30/12/1997, ai nn. 56/878; trascritto a Ag Entrate-Territorio  
Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 27/05/1998, ai nn. 6.435/4.614.

Note: Il presente titolo ha per oggetto la particella fondiaria F. 7 mapp. 40 e 110

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/2 in regime di  
separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario 1/2  
in regime di separazione dei beni dal 22/05/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto  
di compravendita - a rogito di notaio [redacted] in data [redacted] ai nn.

14.217/7.719; registrato a Pordenone, in data 06/06/2002, ai nn. 2.882/IV; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 18/06/2002, ai nn. 10.441/7.561.

Note: Il presente titolo ha per oggetto gli immobili F. 7 mapp. 625 sub 1 sub 2, mapp 688 e mapp. 680

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni dal 24/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [redacted] in data [redacted], ai nn. 18.735/10.687; registrato a Pordenone, in data 20/07/2005, ai nn. 6.126/1T; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 21/07/2005, ai nn. 12.615/8.105.

Note: Il presente titolo ha per oggetto la particella fondiaria F. 7 mapp. 40 e 110

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] proprietaria 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] nato a [redacted] proprietario 1/2 in regime di separazione dei beni dal 29/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [redacted] in data 29/07/2005, ai nn. 18.871/10.782; registrato a Pordenone, in data 04/08/2005, ai nn. 6.960/1T; trascritto a Ag Entrate-Territorio Serv Pubb Imm di Pordenone, in data 05/08/2005, ai nn. 13.935/8.964.

Note: Il presente titolo ha per oggetto la particella fondiaria F. 7 mapp. 42

#### 87. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di casolare montano

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 18/01/1988 al n. di prot. 803

Rilascio in data 12/05/1988 al n. di prot. 36/88

Numero pratica: 02

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Per lavori: Ampliamento e ristrutturazione di casolare montano

Oggetto: variante

Presentazione in data 11/02/1994 al n. di prot. 1.803

Rilascio in data 27/05/1994 al n. di prot. 51/94

Abitabilità/agibilità in data 14/11/1996 al n. di prot. 35/96

NOTE: L'abitabilità è stata rilasciata in funzione di: - collaudo statico; - dichiarazione del direttore dei lavori resa ai sensi dell'art. 4 co. 1° del DPR n° 425/94

Numero pratica: 03

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento fabbricato adibito a residenza secondaria e realizzazione muro di contenimento per ampliamento piazzale anistante

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 28/01/2004 al n. di prot. 0002485

Rilascio in data 24/01/2005 al n. di prot. 04/017

Numero pratica: 04

Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: ampliamento portico esistente - riferimento C.E. n° 04/017  
Oggetto: ampliamento  
Presentazione in data 29/03/2006 al n. di prot. 0005771  
Rilascio in data 15/07/2008 al n. di prot. 06/057

Numero pratica: 05  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: realizzazione nuovo garage  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 07/08/2008 al n. di prot. 0012564  
Rilascio in data 16/01/2009 al n. di prot. 08/128

Numero pratica: 06  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: variante a permesso di costruire n° 08/128 per la realizzazione di un garage interrato - art. 3 c. 1 lett. e del DPR 380/2001 e s.m.i.  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 19/10/2009 al n. di prot. 0016257  
Rilascio in data 09/11/2009 al n. di prot. 09/143

Numero pratica: 07  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera  
Per lavori: variante a permesso di costruire n° 09/143 e ampliamento fabbricato ai sensi della L. R. n° 19/2009  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 16/05/2011 al n. di prot. 0008224  
Rilascio in data 01/09/2011 al n. di prot. 11/050  
Abitabilità/agibilità in data 24/01/2012 al n. di prot. 0000974 L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
NOTE: La certificazione di agibilità non è mai stata rilasciata ed in atti non risulta richiesta di documentazione integrativa, pertanto si è formato il silenzio assenso ai sensi dell'art. 28 co. 4. della L.R. n° 19/2009.

La domanda di agibilità risulta corredata da:

- certificato di collaudo statico reso ai sensi della Legge n° 1086\*71 e L.R. n° 27/1988 debitamente depositato presso la Direzione dei SST Regionali in data 12.12.2011 denuncia n° 1141/09;
- dichiarazioni del direttore dei lavori attestanti:
  - a) regolare esecuzione art. 25.1.b del DPR n° 380/2001;
  - b) conformità dell'isolamento termico di cui alla legge n° 10/1991;
  - c) rispetto delle norme di cui alla legge n°13/1989 e DM n° 236/1989;
  - d) insussistenza obbligo CPI; - dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. Legge n° 46/90 relativa all'impianto elettrico;
- autorizzazione allo scarico n° 2/2012 Pratica n° 12/025 del 06.06.2012;
- attribuzione numero civico Prot. n° 8992 del 05.07.2012.

Tutti i provvedimenti su detti hanno per oggetto il fabbricato F. 7 mapp. 625, mentre il fabbricato fo-resteria è privo di qualsiasi titolo abilitativo

**87.1 Conformità edilizia:** non si dichiara la conformità edilizia

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

FABBRICATO FORESTERIA F. 7 MAPP. 680

Non sussiste alcun titolo abilitativo edilizio interessante l'unità immobiliare staggita, in funzione della documentazione storica in atti, è desumibile che lo stato di fatto come oggi presente di tipologia chalet, sia stato realizzato nel periodo tra l'anno 2002 (anno d'acquisto da parte dell'esecutata come fabbricato rurale) e l'anno 2011 (anno di accatastamento). L'opera non è sanabile ai fini abitativi in quanto: a) a vista non risulta realizzata l'intercapedine d'aria dell'altezza di cm, 20 di cui all'art. 4 comma 1 della L.R. 23 agosto 1985 n° 44 e s.m.i.; b) il vano camera al piano primo non rispetta il requisito di cui all'art. 7 co. 1 della medesima L.R. n° 44 ( Sup. finestrata= $\geq$  1/12 Sup. pavimento). Pertanto la regolarizzazione può avvenire a solo uso accessorio e fatta salva l'idoneità statica dell'intervento

Regolarizzabili mediante: art. 50 co. 3 della L.R. 11 novembre 2009, n° 19

Descrizione delle opere da sanare: Intervento di ristrutturazione edilizia come disciplinato dall'art. 4 lettera c) punto 1) o 2) mantenendo la destinazione d'uso ad accessorio

oblazione: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Comunque la pratica dovrà essere propedeuticamente valutata e discussa con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**87.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]****Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

**1. ABITAZIONE**

L'edificio principale si sviluppa a corpo di fabbrica del tipo isolato ovvero in appoggio al muro di sostegno della scarpata stradale e si erige a due livelli fuori terra.

Esso è costituito da un corpo principale in elevazione a due livelli, terra e primo, con locali abitativi ed relativi accessori, con al solo piano terra un ampio porticato che circonda tre lati del corpo principale e sempre al solo piano terra, tra il corpo principale ed il muro di sostegno retro trova locazione l'autorimessa.

L'ingresso alla porzione abitativa avviene dal porticato immettendosi direttamente su ampio locale a destinazione pranzo con inserito tipico caminetto, a cui è annesso l'angolo cottura dal quale, previo ripostiglio avente funzione di antibagno si accede al bagno.

Questo locale ha esposizione finestrata direttamente sul porticato ai lati nord-est e sud-est mentre la cucina gode di finestrata sempre su porticato ma a lato sud-ovest.

Presso il vano pranzo, in appoggio al lato opposto l'ingresso, è installata la scala in sviluppo ad "L" in struttura lignea d'essenza iroko formata da travi laterali e pedata in appoggio ad esse, alzata in luce, parapetto verso l'esterno in doghe verticali gradino-soffitto, che da accesso al piano superiore.

Il piano primo è costituito dall'atrio in ripiano d'arrivo della scala dal quale si accede a due vani destinati a camera da letto entrambe con finestrata diretta in esposizione sud-est.

E' dovere precisare, come già riportato in paragrafo dei titoli abilitativi edilizi, che i titoli stessi definiscono in ripostiglio la cucina ed in ripostiglio le due camere da letto.

Alla parte terminale del porticato a lato nord-est, la quota d'imposta della pavimentazione si eleva di ca. cm 14 sino a raggiungere il caminetto, idoneo alla cottura, posto in aderenza alla muratura dell'autorimessa.

La quota d'imposta del pavimento del locale principale al piano terra è posta a ca. + cm 17 rispetto la pavimentazione del porticato da cui avviene l'ingresso, nonché a ca. - cm. 16 rispetto la pavimentazione dei locali retro.

L'area scoperta per lo più a fondo sterrato, si raccorda nella parte iniziale dolcemente con la degradazione sud-est per proseguire fronte fabbricato in modo pianeggiante e quindi a lato sud-ovest ricostituendo il versante fino a raggiungere la strada a quota superiore coinvolgendo anche la copertura dell'autorimessa.

Le aree esterne in cui è possibile il verificarsi del pericolo caduta sono delimitate e protette da staccionata lignea nella forma classica della montagna cioè con tronchi grezzi con infrapposta rete metallica a filo sottile.

In prossimità dell'ingresso alla proprietà, non delimitata da alcun tipo di recinzione, vi è la presenza di un piazzale pianeggiante idoneo alla sosta dei veicoli, che comunque può comodamente avvenire anche nell'area di pertinenza.

#### 1.a: caratteristiche costruttive

Per quanto attualmente accertabile e non essendo in atti alcuna documentazione grafica e descrittiva attestante lo stato di consistenza d'origine, e come riferito dalla proprietà lo stabile è stato oggetto, in epoca recente, di interventi edilizi assai importanti in particolare rivolti alla ristrutturazione intesa come demolizione e ricostruzione ed interventi di ampliamento succedutisi i vari tempi.

Pertanto per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione si ritiene che lo stesso, nel suo insieme presenti una struttura portante in calcestruzzo armato poggiante su fondazioni a trave rovescia in calcestruzzo armato ad incasso su terreno consistente, solaio di copertura del piano terra corpo a due livelli in orditura lignea costituita da travi in legno abete massiccio 14x16 poste da interasse di ca. cm. 40 poggianti ed ammorsate su cordolo perimetrale, con superiore soffittatura in doghe perlina in legno abete avente funzione anche di pavimentazione del piano superiore, tetto del medesimo corpo, a due falde in pendenza tipo capanna, in orditura lignea con trave di colmo ed arcarecci 14x16, posti ad interasse di ca. cm 60, secondo inclinazione con superiore pannellatura in legno abete presumibilmente coibentato non è stato possibile accertare il pacchetto superiore, manto di copertura in coppi di laterizio del tipo curvo, opere di gronda in rame, con parapasseri.

Il grado di finitura è del tipo medio e di buon gusto in particolare:

- intonaco interno a malta al tipo civile;
- paramento esterno alle murature su tutto il perimetro del fabbricato ed in tutta altezza della parte in pietra naturale locale di varia pezzatura debitamente fugata in sabbia e cemento caratterizzando lo stabile in similitudine alle vecchie malghe;
- pannello coibente posto lungo le murature perimetrali frapposto tra la muratura in c.a. ed il paramento;



- pavimentazione del piano terra in piastrelle maiolicate in tipologia "pietra" di varie dimensioni poste in opera ortogonalmente in modo disomogeneo, poste su sottostante caldana in sabbia e cemento con collante, non essendo accertabile alcuna particolarità costruttiva che evidenzi la sussistenza dell'intercapedine sanitaria sotto pavimentazione, è da ritenersi che il pacchetto della pavimentazione appoggi su vespaio in ciottolato locale;
- pavimentazione del piano primo in perlinato ligneo d'essenza larice costituente la soffittatura del piano sottostante;
- rivestimento alle pareti del bagno in piastrelle maiolicate 40x10 poste in opera con asse maggiore orizzontale con cornice superiore, su sottofondo all'uopo predisposto con collante ed opportunamente fugate, altezza dal pavimento cm 113;
- serramenti esterni in telaio ligneo d'abete o similare, ad unico specchio e ad apertura anta-ribalta, con infrapposto vetro camera, oscuri esterni a doppia anta ad unico pannello legno abete installati con bandella e cardine in metallo, tutti dotati di ferramenta accessoria;
- davanzali di finestra in cemento;
- porte interne interne in legno tamburato con impiallacciatura rovere;
- apparecchi sanitari in ceramica della Dolomite costituiti da piatto doccia 90x70, vaso a sedere con sciacquone esterno, lavabo a colonna, tutti dotati di miscelatore acqua calda e fredda in funzione della rispettiva necessità;
- impianto idrico sanitario corrente in pavimento e sotto traccia presumibilmente in tubazioni di rame in rame coibentato, in polietilene o in multistrato, materiali tipici dell'epoca dell'intervento, collegato a serbatoio interrato, raccogliitore delle acque meteoriche, installato presso la corte della capacità, come dichiarato dalla proprietà, di hl. 80 con pompa di sollevamento;
- non sussiste impianto di riscaldamento esso avviene, in caso di necessità, tramite caminetti e stufe a legna;
- impianto elettrico corrente parte a vista e parte sotto traccia completo di punti luce, prese, commutato-

ri, quadro elettrico;

- impianto smaltimento acque reflue domestiche, come desunto dagli elaborati grafici di concessione edilizia, a sistema statico ovvero vasca biologica imhoff per le acque nere, condensagrassi per le acque saponose il tutto sul bacino sub-irriguo

1.b: dati tecnici

Il locale al piano terra sviluppa complessivamente una superficie utile di ca. mq. 30,57 con altezza utile interna sotto perlina nel locale principale di ml. 2,60, di ml. 3,65 max e ml. 2,90 nella cucina, mentre il piano primo sviluppa una superficie utile di ca. mq. 16,83 con altezza utile interna a quota imposta linda di ml. 1,90 e a quota sopra colmo di ml. ca. ml. 2,50, sempre sotto perlina.

1.c autorimessa

Per quanto accertabile e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione si ritiene che lo stesso, nel suo insieme presenti una struttura portante in calcestruzzo armato poggiante su fondazioni a trave rovescia in calcestruzzo armato ad incasso su terreno consistente, solaio di copertura in solaio a piastra cementizia con infrapposti pannelli alleggeriti in polistirolo e successivi getti di completamento delle nervature, cordoli e caldana in calcestruzzo, tipo Predalle, con impermeabilizzazione sia superiormente alla copertura e sia alle pareti verticali a diretto contatto con il terreno.

Le finiture sono costituite da muratura interne a vista calcestruzzo, pavimentazione greificate 20x40 poste su caldana in sabbia e cemento con materiale collante e debitamente fugate, portone d'ingresso del tipo sezionale basculante in pannellatura a sandwich vista simil legno ad apertura elettrica, serramenti esterni in profilo pvc con interposto vetro, impianto elettrico corrente a visita con punti luce, interruttori e prese.

Essa sviluppa superficie utile pari a mq.40,18 con altezza utile di ml.2,36

## 2. FORESTERIA

L'edificio foresteria, posizionato nelle immediate vicinanze dell'abitazione con continuità di corte, nel suo insieme, si sviluppa a corpo di fabbrica del tipo isolato ponendo la parete nord-ovest a confine con

terze proprietà.

Esso è costituita da un primo corpo a due livelli, terra e primo, e da annesso altro corpo in sviluppo al solo piano terra; l'unità immobiliare attigua è speculare.

L'ingresso avviene direttamente dalla corte esterna antistante immettendosi al locale pranzo con, in estensione ad un lato, la zona cottura con inserito tipico caminetto, la delimitazione tra i due locali è caratterizzata da due aperture ad arco superiore realizzate in pietra locale.

Il locale principale ha esposizione con finestratura a nord-ovest nel muro a confine ed alla parete opposta fronte corte, mentre la zona cucina con finestratura alla sola parte fronte corte integrata di luci tipo feritoia.

Dal locale principale in appoggio alla parete fronte ingresso, è installata la scala in sviluppo ad "L" in struttura lignea d'essenza abete o larice formata da travi laterali con pedata ed alzata in appoggio ad esse, parapetto verso l'esterno in doghe verticali gradino-soffitto, che da accesso al piano superiore.

Il piano primo è costituito da unico locale adibito a camera con annesso, fronte ingresso, locale bagno.

L'unità immobiliare in esame è costituita da un primo corpo a due livelli, terra e primo, e da annesso altro corpo in sviluppo al solo piano terra; l'unità immobiliare attigua è speculare.

#### 2.a: caratteristiche costruttive

Premesso che lo stato di fatto, relativamente al corpo principale, differisce in modo assai sostanziale rispetto alla morfologia del manufatto originario e ciò fa supporre, in assenza di probante documentazione, che il manufatto d'origine sia stato demolito ed in suo luogo ricostruito come oggi presente.

Pertanto, per quanto attualmente accertabile, per quanto desumibile e per quanto ritenuto tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione si ritiene che lo stesso, nel suo insieme presenti una struttura portante in calcestruzzo armato, con paramento esterno in pietra locale spaccata in tipologia alle vecchie malghe o fienili, poggiante su fondazioni a trave rovescia in calcestruzzo armato incassate su terreno consistente.

Solaio di copertura del piano terra corpo principale in orditura lignea costituita da travi in legno abete

16x12 poste da interasse di ca. cm. 70 poggianti ed ammorsate su cordolo perimetrale, con superiore soffittatura in doghe perlina in legno abete avente funzione anche di pavimentazione del piano superiore, tetto del medesimo corpo, a due falde in pendenza tipo capanna anch'esso in orditura lignea con trave di colmo ed arcarecci 7x12, posti ad interasse di ca. cm 60 secondo inclinazione con superiore pannellatura in legno abete presumibilmente coibentato non è stato possibile accertare il pacchetto superiore, manto di copertura in coppi di laterizio del tipo curvo, opere di gronda in rame, con parapasseri.

Il grado di finitura è del tipo medio e di buon gusto in particolare:

- intonaco interno a malta al tipo civile;
- pavimentazione del piano terra in piastrelle maiolicate in tipologia "pietra" di varie dimensioni poste in opera ortogonalmente in modo disomogeneo, poste su sottostante caldana in sabbia e cemento con collante, non essendo accertabile alcuna particolarità costruttiva che evidenzi la sussistenza dell'intercapedine sanitaria sotto pavimentazione, è da ritenersi che il pacchetto della pavimentazione appoggi su vespaio in ciottolato locale;
- pavimentazione del bagno in piastrelle maiolicate poste in opera ortogonalmente con sottofondo come voce precedente;
- rivestimento alle pareti del bagno in piastrelle maiolicate 60x30 poste in opera con asse maggiore orizzontale, su sottofondo all'uopo predisposto con collante ed opportunamente fugate, altezza dal pavimento cm 90 mentre all'angolo doccia cm 210;
- serramenti esterni in telaio ligneo d'abete o similare, a specchi, con infrapposto vetro camera, oscuri esterni a doppia anta in perlinatura verticale legno abete, tutti dotati di ferramenta accessoria;
- davanzali di finestra internamente in legno esternamente in granito di tonalità rosa;
- apparecchi sanitari in ceramica della Ideal Standard costituiti da piatto doccia 80x70, vaso a sedere con sciacquone ad incasso, lavabo di modeste dimensioni in vetro, tutti dotati di miscelatore acqua calda e fredda in funzione della rispettiva necessità;
- impianto idrico sanitario corrente in pavimento e sotto traccia presumibilmente in tubazioni di rame in

rame coibentato, in polietilene o in multistrato, materiali tipici dell'epoca dell'intervento, collegato a serbatoio interrato, raccogliatore delle acque meteoriche, installato presso la corte della capacità, come dichiarato dalla proprietà, di hl. 160 con pompa di sollevamento;

- non sussiste impianto di riscaldamento esso avviene, in caso di necessità, tramite caminetti e stufe a legna;

- impianto elettrico corrente a vista completo di punti luce, prese, commutatori, quadro elettrico;

- impianto smaltimento acque reflue domestiche, come desunto dagli elaborati grafici di concessione edilizia, a sistema statico ovvero vasca biologica imhoff per le acque nere, condensagrassi per le acque saponose il tutto sui bacino sub-irriguo,

2.b: dai tecnici

Il locale al piano terra sviluppa complessivamente una superficie utile di ca. mq. 30,57 con altezza utile interna sotto perlina nel locale principale di ml. ...., mentre il piano primo sviluppa una superficie utile di ca. mq. 1,83 con altezza utile interna a quota imposta linda di ml. 1,45 e a quota sopra colmo di ml. ca. ml. 2,44, sempre sotto perlina.

Le aree esterne in cui è possibile il verificarsi del pericolo di caduta sono delimitate e protette da staccionata lignea nelal forma classica della montagna cioè con tronchi grezzi con infrapposta rete metallica a filo sottile.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **18.603,43**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
fabbricato principale piano terra mapp. 625	sup reale netta	1,00	42,38	€ 800,00
fabbricato principale piano primo mapp. 625	sup reale netta	0,80	19,83	€ 800,00
fabbricato principale porticato mapp. 625	sup reale netta	0,35	24,04	€ 800,00
fabbricato principale autorimessa mapp. 625	sup reale netta	0,50	20,09	€ 800,00
foresteria piano terra mapp. 680	sup reale netta	0,80	24,46	€ 750,00
foresteria piano primo mapp. 680	sup reale netta	1,00	16,83	€ 750,00
terreno pertinenziale mapp. 625-680	sup reale netta	0,05	40,30	€ 750,00
terreno mapp. 688	sup reale netta	1,00	5.044,00	€ 1,20
terreno mapp. 40-42-110	sup reale netta	1,00	12.530,00	€ 0,80

17.761,93

**88. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****88.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo, prendendo a confronto i valori esposti dall'Agenzia delle Entrate di Pordenone e definitivamente elaborati e determinati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità.

**Elenco fonti:****88.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato principale piano terra mapp. 625	42,38	€ 800,00	€ 33.904,00
fabbricato principale piano primo mapp. 625	19,83	€ 800,00	€ 15.865,60
fabbricato principale porticato mapp. 625	24,04	€ 800,00	€ 19.230,40
fabbricato principale autorimessa mapp. 625	20,09	€ 800,00	€ 16.072,00
foresteria piano terra mapp. 680	24,46	€ 750,00	€ 18.342,00
foresteria piano primo mapp. 680	16,83	€ 750,00	€ 12.622,50
terreno pertinenziale mapp. 625-680	40,30	€ 750,00	€ 30.225,00

terreno mapp. 688	5.044,00	€ 1,20	€ 6.052,80
terreno mapp. 40-42-110	12.530,00	€ 0,80	€ 10.024,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 162.338,30
Valore corpo			€ 162.338,30
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 162.338,30
Valore complessivo diritto e quota			€ 162.338,30

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3]	17.761,93	€ 162.338,30	€ 162.338,30

**88.3 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% )	€ 24.350,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 129.987,56
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 130.000,00

La presente relazione costituita da n° 177 facciate, di cui la successiva è l'ultima, corredata da tutti gli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa viene inviata, in via telematica certificata, agli

quali patrocinatori legali degli esecutanti, copia cartacea viene consegnata brevi mano agli esecutati, mentre ulteriori due copie, in forma cartacea, di cui una senza allegati ed in supporto CD-ROM e



l'originale della certificazioni di destinazione urbanistica, insussistenza pendenze sanzionatorie ed estratto perriassunto dell'attodi matrimnio degli esecutati, vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Inoltre essa verrà accompagnata da allegati vari in allegato "Quaderno degli allegati"

Data generazione:  
29-06-2017 11:06:22

L'Esperto alla stima  
**Geom. Franco Pizzioli**

## Tribunale di Pordenone

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo Pordenonese - Banca Popolare  
Friuladria S.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **207/2016 -297/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-05-2017 ore 09:00  
prorogata al 13-09-2017 ore 09:00

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

### RISPOSTA

ALLE OSSERVAZIONI ESPOSTE DALL'AVV.TO OBERTO CASUCCI

CON PROPRIA NOTA DEL 20 LUGLIO 2017

INTEGRAZIONE 08.08.2017

**Esperto alla stima:** Geom. Franco Pizzioli  
**Codice fiscale:** PZZFNC49L03H609U  
**Partita IVA:** 00153640933  
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
**Telefono:** 043494075  
**Fax:** 0434376015  
**Email:** franco@studiopizzioli.it  
**Pec:** franco.pizzioli@geopec.it

Relativamente alla divisibilità degli immobili staggiti si precisa:

- a) le unità immobiliari costituenti i lotti n° 005-006-007- presentano carattere di indivisibilità;
- b) l'unità immobiliare costituente il lotto n° 8 presenta la possibilità di divisione in piani orizzontali, terzo e quarto livello, avendo la possibilità di godere accesso autonomo dalla scala condominiale, comunque previa verifica di fattibilità della suddivisione in particolare per l'impianto elettrico, mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento e fornitura acqua uso domestico, sempre fatta salva la verifica di fattibilità, potrebbe essere risolto con l'installazione di rispettivi misuratori di consumo.

Inoltre dovrà essere resa inaccessibile la scala interna attualmente collegante privatamente i due piani.

- c) La consistenza immobiliare di cui al lotto n° 011 – comune di Caneva – seppur fisicamente e tecnicamente presenti la possibilità di costituzione in più lotti, si ritiene, contrariamente, mantenere unico lotto per i seguenti motivi:
  1. i terreni non presentano alcun interesse commerciale ed hanno un valore estremamente basso;
  2. disporre in rispettivi due lotti i fabbricati, seppur avendo loro autonoma funzionalità, a prescindere dalla regolarità edilizia-urbanistica, si renderebbe necessario:
    - 2.a: la costituzione delle servitù a favore della "foresteria", transitando sullo scoperto immediatamente attiguo al fabbricato principale, privando quest'ultimo di uno spazio scoperto e di libero uso con contestuale deprezzamento di valore;
    - 2.b: installazione di un nuovo impianto di smaltimento delle acque reflue;
    - 2.c: assegnazione, previo frazionamento, di rispettive aree scoperte pertinenziali;
    - 2.d: assegnazione di una porzione d'area scoperta, anche non contermina, da destinare alla sosta veicolare a favore del fabbricato "foresteria";

Quanto sopra costituisce aggravio pregiudicante l'interesse commerciale in considerazione che ciò comporterebbe una maggiore affluenza di persone su un sito dedicato al

riposo, alla ricreatività ed alla convivialità di una famiglia o gruppi di amici.

Roveredo in Pinao, 8 agosto 2017

geom. Franco Pizzioli

ALLEGATO 001.01.01

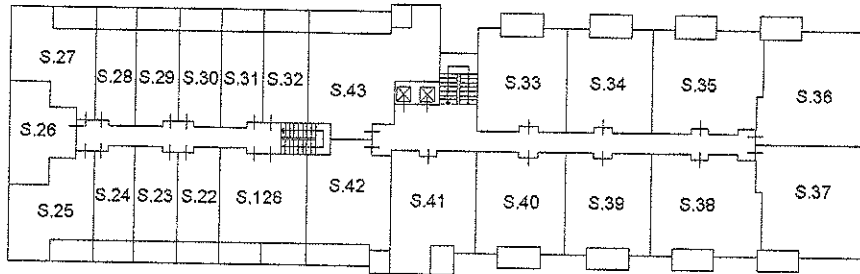


Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

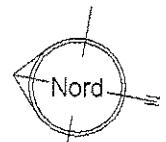
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Marcuz Mirella	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone	N. 1190

Comune di Aviano	Protocollo n. PN0031417 del 18/02/2010
Sezione: A      Foglio: 2      Particella: 66	Tipo Mappale n.      del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2017 - Comune di AVIANO (A516) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 66 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

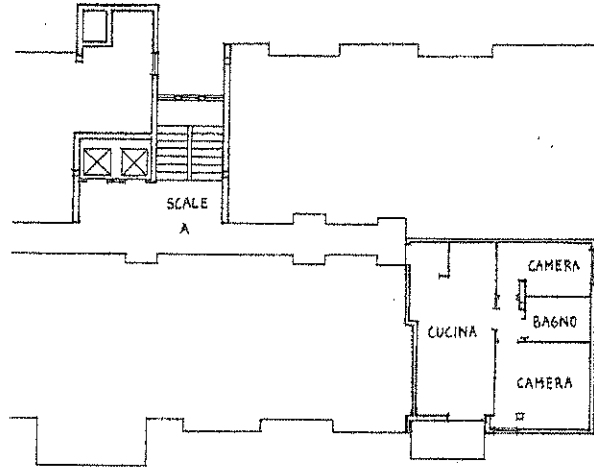
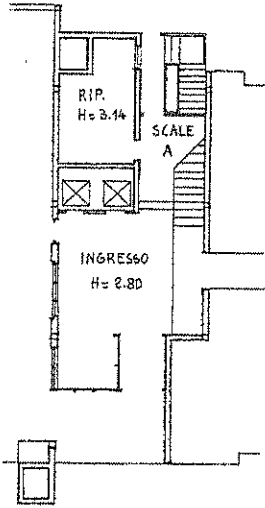
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1975, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO Via COL ALTO

Ditta [REDACTED]

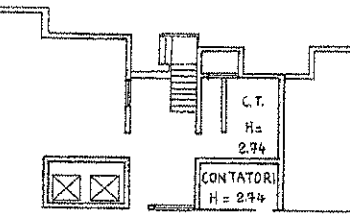
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE Scheda N.°           

ALLEGATO 001.01.05

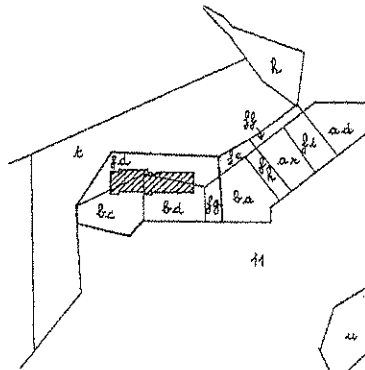


> PIANO TERRA

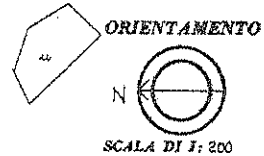
PIANO TERZO H= 2.45



PIANO SCANTINATO



COMUNE DI AVIANO  
 SEZ. A - FOGLIO 2°  
 MAPP. 11/8d-fg-hc-bd  
 SCALA 1:4000



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PRONT. N.°

21 DIC. 1979

9585

Compilata dall' [REDACTED]

Iscritto all'Albo degli [REDACTED]  
della Provincia di [REDACTED]

DATA [REDACTED]

Firma [REDACTED]

U. K. TREVISIO

MINISTERO DELLE FINANZE Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

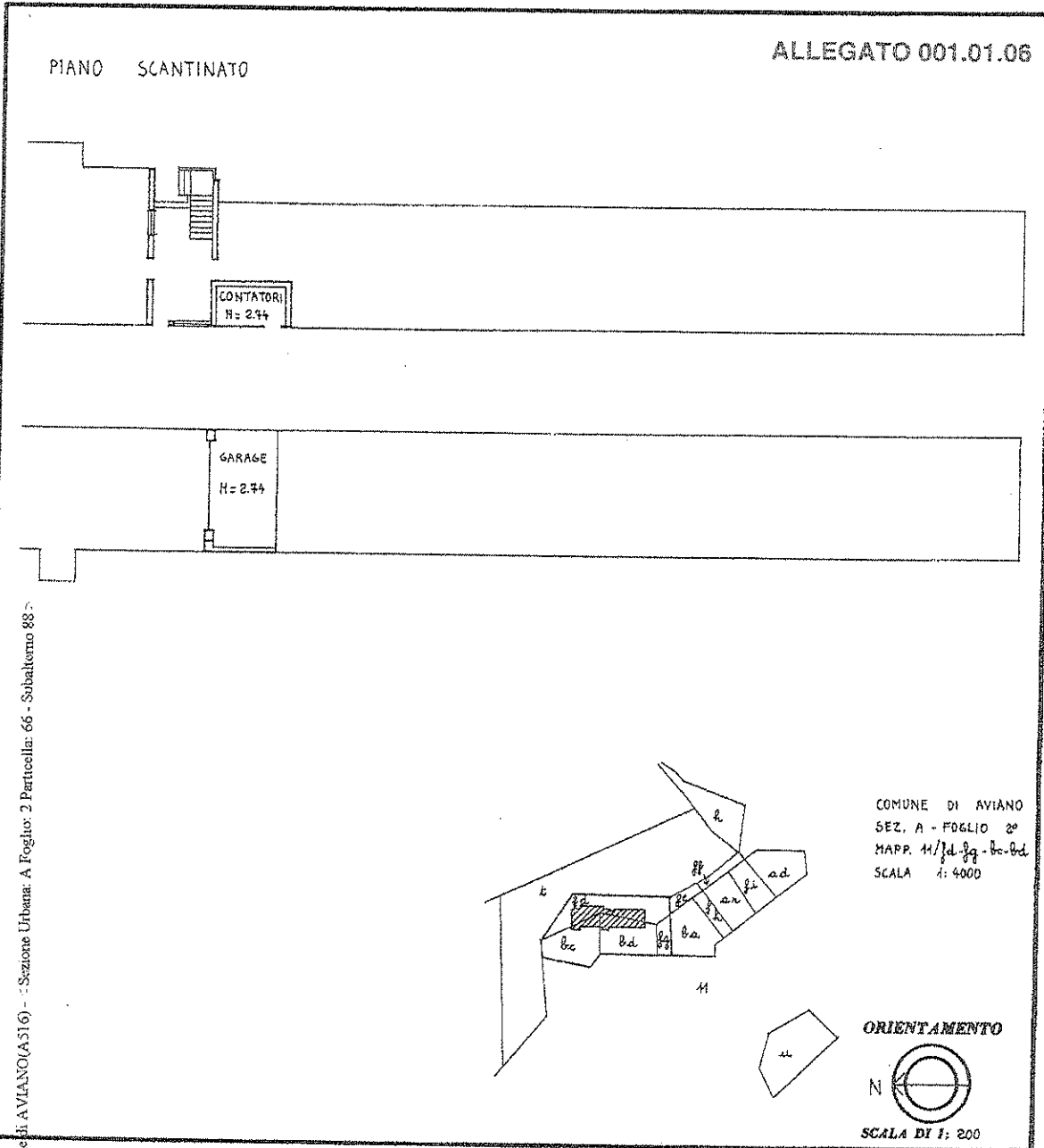
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1979, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AVIANO Via COL ALTO

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE Scheda N.°



Comune di AVIANO(A516) - Sezione Urbana: A Foglio 2 Particella: 66 - Subaltemo 88

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

D. A. 7  
PROT. N.° 9614

U. K. PREVISIO

Compilata dall' [REDACTED]  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

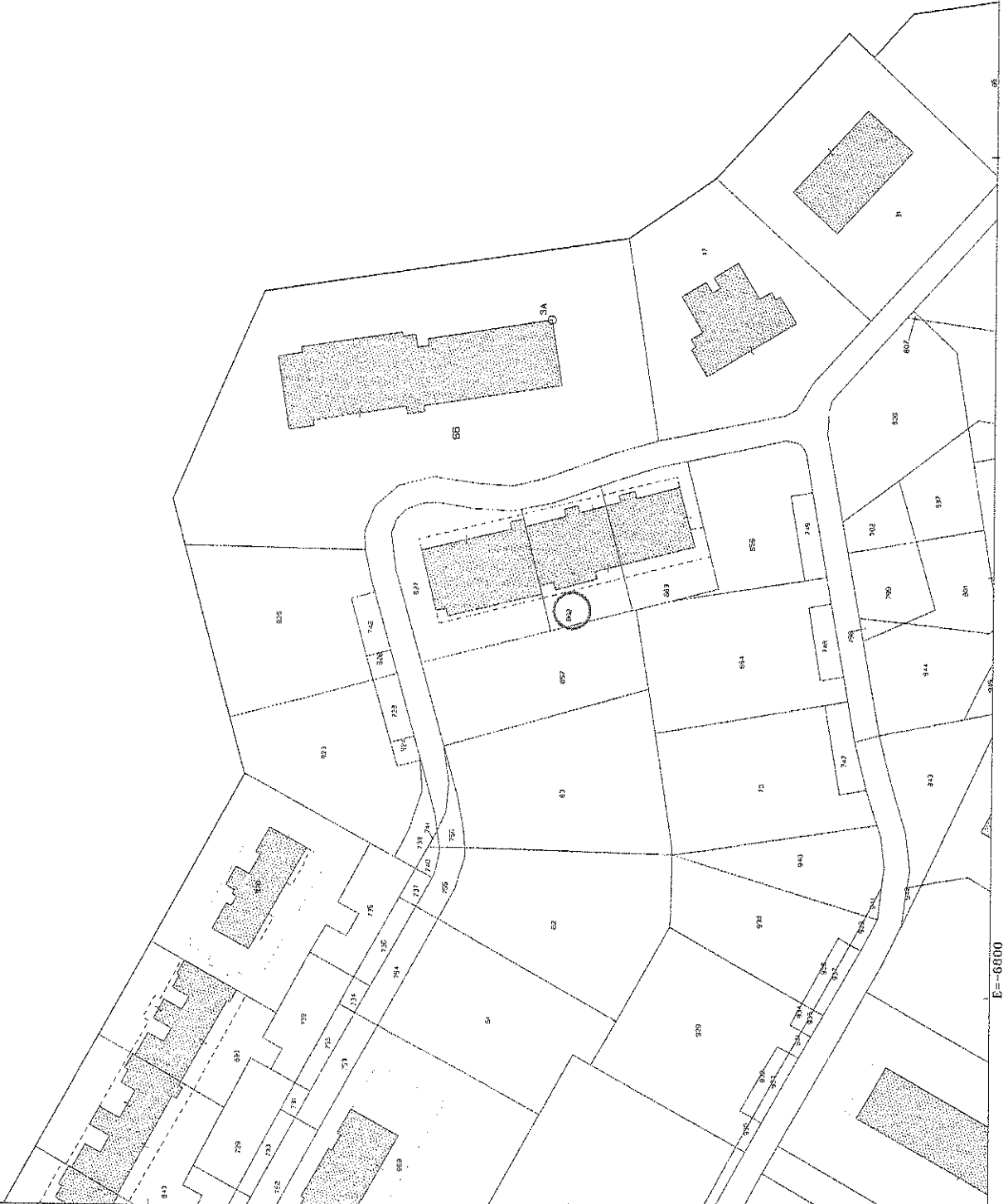
Iscritto all'Albo degli [REDACTED]  
della Provincia di [REDACTED]

DATA [REDACTED]

Firma: [REDACTED]



ALLEGATO 002.01.01



Comune: AVIANO/A  
Foglio: 2 All: A  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cartice: 888.000 x 276.000 metri  
31-Mar-2017 17:5:18  
Pro: n. 1250871/2017

MODULARIO  
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

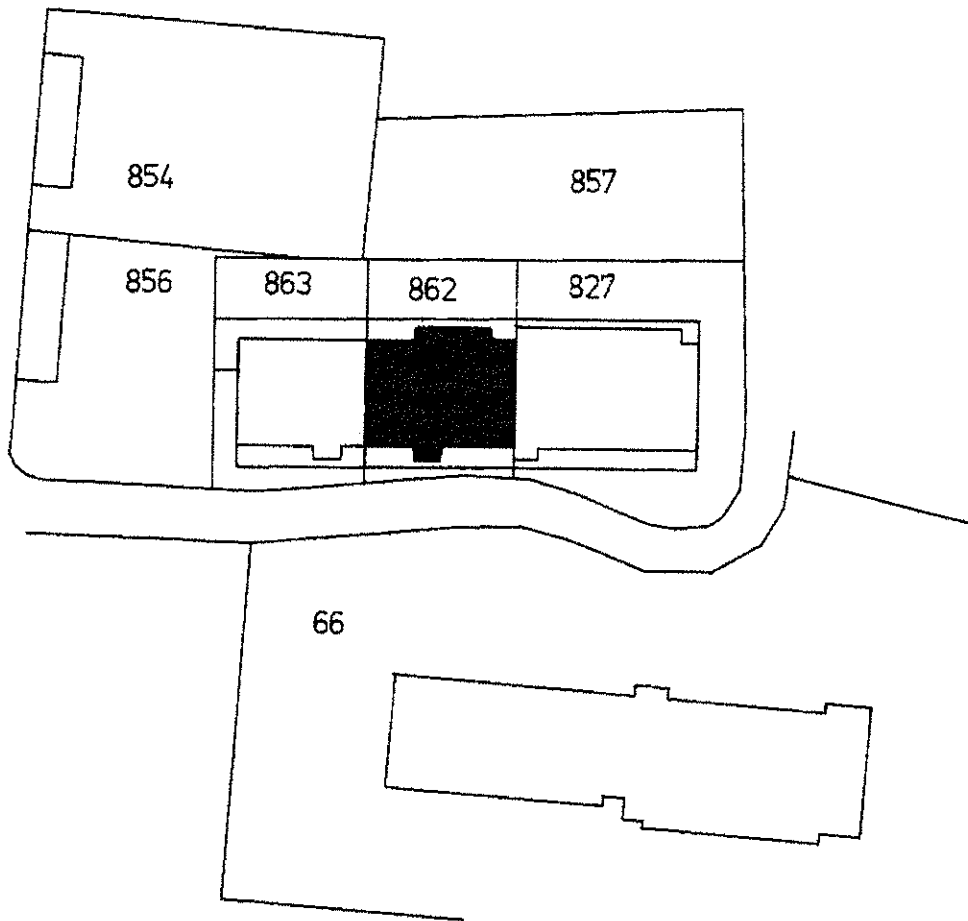
Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune <u>Aviano</u>	C.T. Sez. .... Fgl. <u>2</u> Mapp. <u>862</u>
Via/piazza <u>Via Marinelli</u> n. <u>1A</u>	C.E.U. Sez. .... Fgl. <u>2</u> Mapp. <u>862</u>
ESTRATTO DI MAPPA scala 1: <u>10 00</u>	Tipo mappale n. <u>2102</u> del <u>20.01.1998</u>



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2017 - Comune di AVIANO (A516) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 862 - Elaborato planimetrico >

**Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale**

L'operatore

Ultima planimetria n. 3204/98 del 20 03 98  
 Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. n. 3204/98 del 20 03 98  
 Data presentazione: 20/03/1998 - Data: 05/01/2017 - n. T36326 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede sul formato costituito da n. mod. (EP/1) prot. Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore d



MODULARIO  
F. - Catasto - 432



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

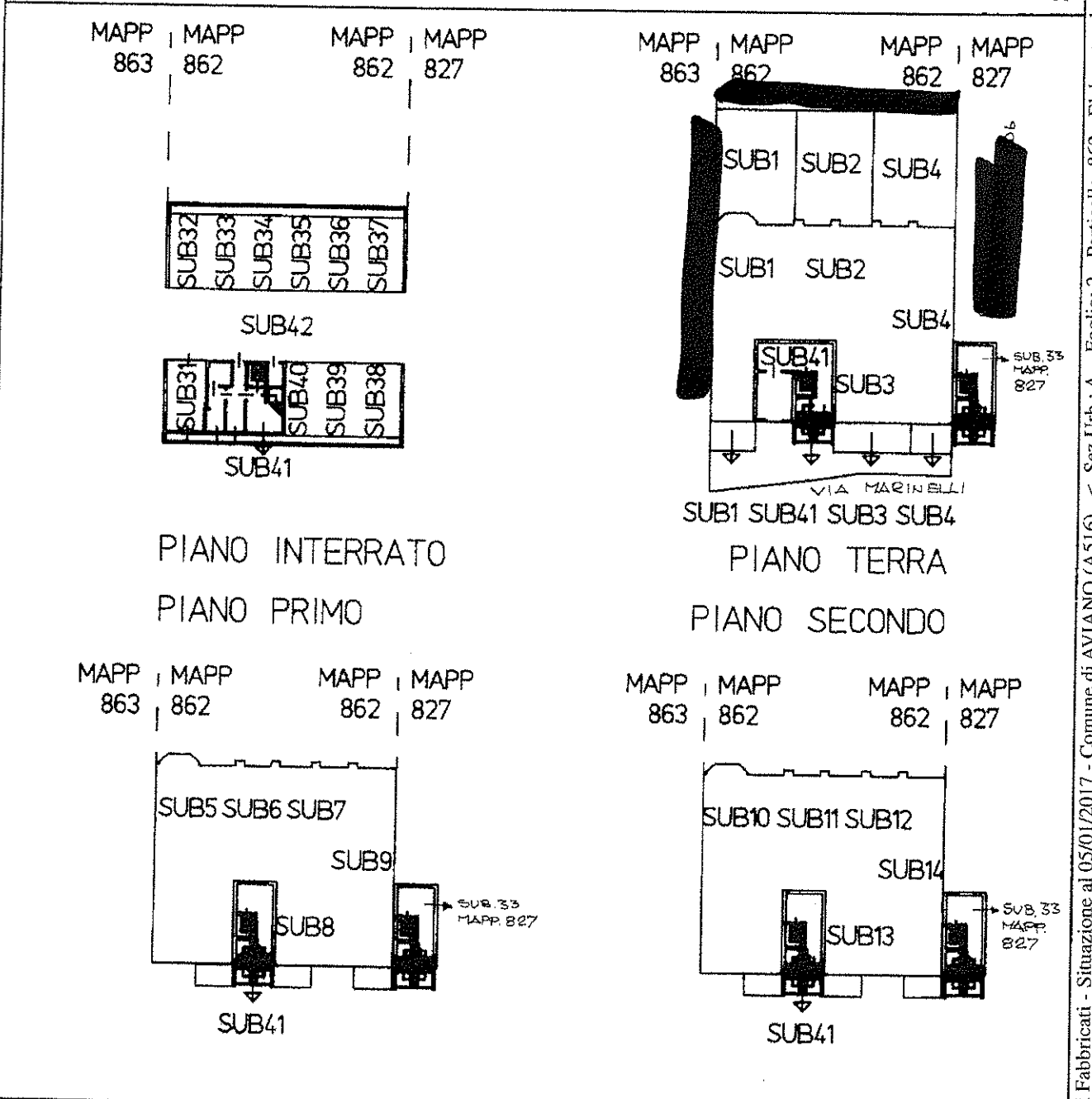
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 2

Comune <u>Aviano</u>	Sezione	Foglio <u>2</u>	Numero <u>862</u>	Tipo mappale n. <u>2102</u>	del <u>20.01.1998</u>
-------------------------	---------	--------------------	----------------------	--------------------------------	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00



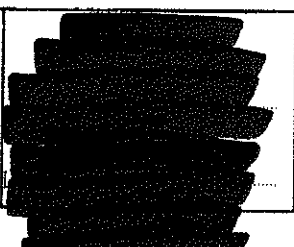
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2017 - Comune di AVIANO (A516) - Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 862 - Elaborato planimetrico >

**Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale**

L'operatore

Protocollo: 334/98 20098

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.



MODULARIO  
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

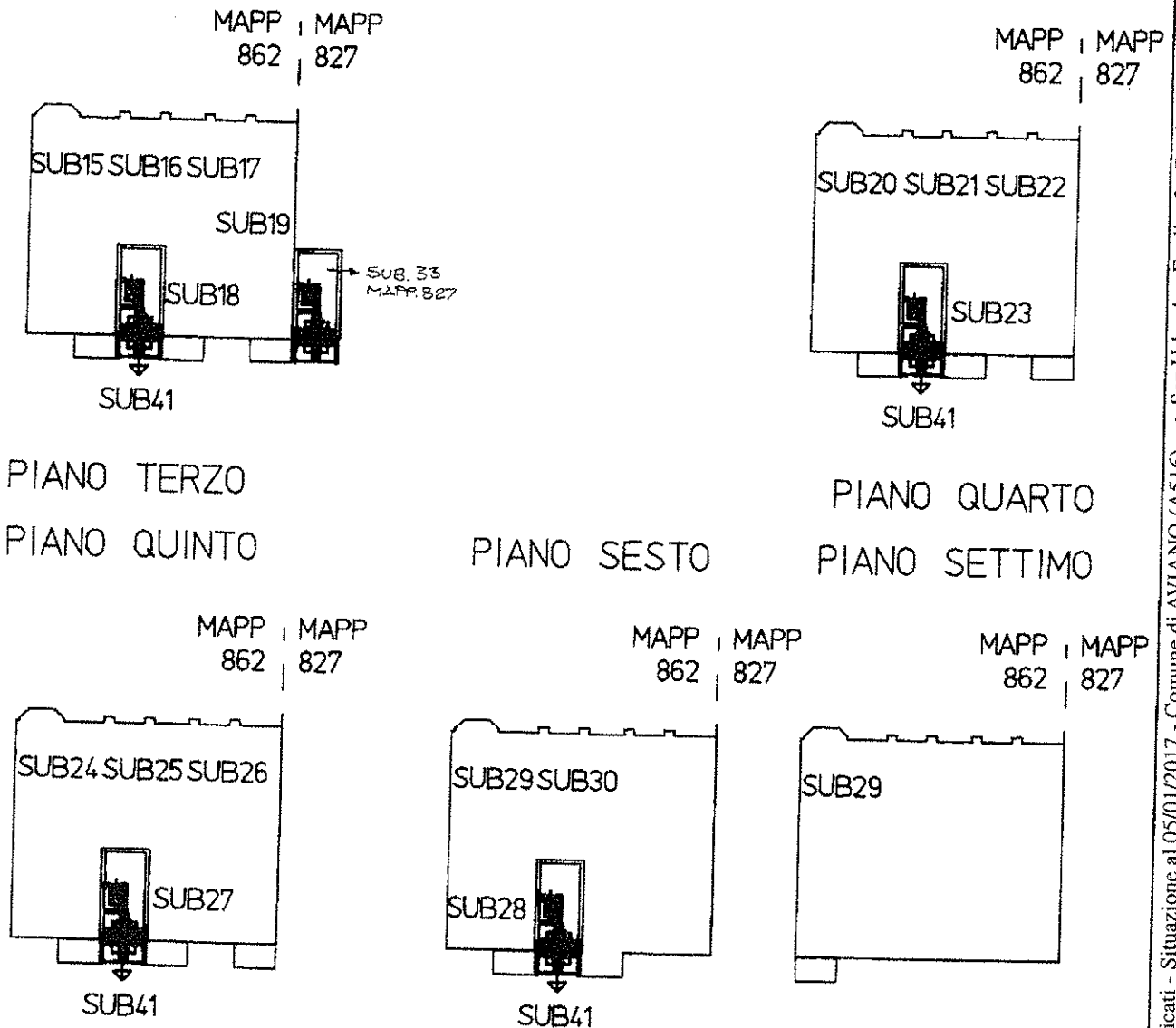
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 2 di 2

Comune <u>Aviano</u>	Sezione	Foglio <u>2</u>	Numero <u>862</u>	Tipo mappale n. <u>2102</u>	del <u>20.01.1998</u>
-------------------------	---------	--------------------	----------------------	--------------------------------	--------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2017 - Comune di AVIANO (A516) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 862 - Elaborato planimetrico

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo 2304/98 20.03.98

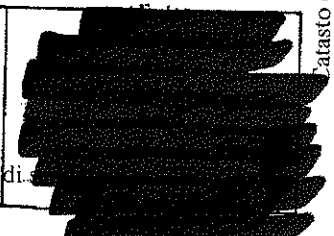
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. n. T36326 - Richiedente: Telematico

Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di...

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/03/1998 - Data: 05/01/2017 - n. T36326 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di...





Ufficio Tecnico Erariale di *Pordenone*

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. *1* di *2*

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del				
<i>Aviano</i>			<i>2</i>	<i>862</i>	<i>2102</i>	<i>20.01.1998</i>			
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza			N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
862	1	Via Marinelli			1A	T			ABITAZIONE
862	2	Via Marinelli			1A	T			ABITAZIONE
862	3	Via Marinelli			1A	T			ABITAZIONE
862	4	Via Marinelli			3	T			ABITAZIONE
862	5	Via Marinelli			1A	1			ABITAZIONE
862	6	Via Marinelli			1A	1			ABITAZIONE
862	7	Via Marinelli			1A	1			ABITAZIONE
862	8	Via Marinelli			1A	1			ABITAZIONE
862	9	Via Marinelli			3	1			ABITAZIONE
862	10	Via Marinelli			1A	2			ABITAZIONE
862	11	Via Marinelli			1A	2			ABITAZIONE
862	12	Via Marinelli			1A	2			ABITAZIONE
862	13	Via Marinelli			1A	2			ABITAZIONE
862	14	Via Marinelli			3	2			ABITAZIONE
862	15	Via Marinelli			1A	3			ABITAZIONE
862	16	Via Marinelli			1A	3			ABITAZIONE
862	17	Via Marinelli			1A	3			ABITAZIONE
862	18	Via Marinelli			1A	3			ABITAZIONE
862	19	Via Marinelli			3	3			ABITAZIONE
862	20	Via Marinelli			1A	4			ABITAZIONE
862	21	Via Marinelli			1A	4			ABITAZIONE
862	22	Via Marinelli			1A	4			ABITAZIONE
862	23	Via Marinelli			1A	4			ABITAZIONE
862	24	Via Marinelli			1A	5			ABITAZIONE
862	25	Via Marinelli			1A	5			ABITAZIONE
862	26	Via Marinelli			1A	5			ABITAZIONE
862	27	Via Marinelli			1A	5			ABITAZIONE
862	28	Via Marinelli			1A	6			ABITAZIONE
862	29	Via Marinelli			1A	6-7			ABITAZIONE

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Ultima p

Protocollo *B 304 98 20 03 98*

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Data presentazione: 20/03/1998 - Data: 05/01/2017 - n. T36326 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2017 - Comune di AVIANO (A516) - Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 862 - Elaborato planimetrico A

MODULARIO  
F. - Catasto - 433



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 2 di 2

Comune <u>Aviano</u>	Sezione	Foglio <u>2</u>	Numero <u>862</u>	Tipo mappale n. <u>2102</u>	del <u>20.01.1998</u>
-------------------------	---------	--------------------	----------------------	--------------------------------	--------------------------

Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scata	int.	DESCRIZIONE
862	30	Via Marinelli	1A	6			ABITAZIONE
862	31	Via Marinelli	1A	S1			AUTORIMESSA
862	32	Via Marinelli	1A	S1			AUTORIMESSA
862	33	Via Marinelli	1A	S1			AUTORIMESSA
862	34	Via Marinelli	1A	S1			AUTORIMESSA
862	35	Via Marinelli	1A	S1			AUTORIMESSA
862	36	Via Marinelli	1A	S1			AUTORIMESSA
862	37	Via Marinelli	1A	S1			AUTORIMESSA
862	38	Via Marinelli	1A	S1			AUTORIMESSA
862	39	Via Marinelli	1A	S1			AUTORIMESSA
862	40	Via Marinelli	1A	S1			AUTORIMESSA
862	41	Via Marinelli	1A	S1-7-1-2			CORTE COMUNE A TUTTI I SUB.
862	42	Via Marinelli	1A	S1			ESCLUSI I SUB. 4,9,14,19 (81...40)
827	33	Via Marinelli	1A	7-1-2-3			CORTE COMUNE AI SUB. 4,9,14,19 COMPRESI

o dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2017 - Comune di AVIANO (A516) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 2 - Particella: 862 - Elaborato planimetrico ^

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo B 304/98 20 0398

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Data presentazione: 20/03/1998 - Data: 05/01/2017 - n. T36326 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.I.

MODULARIO  
a. r. n. 497



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

MOD. BN (

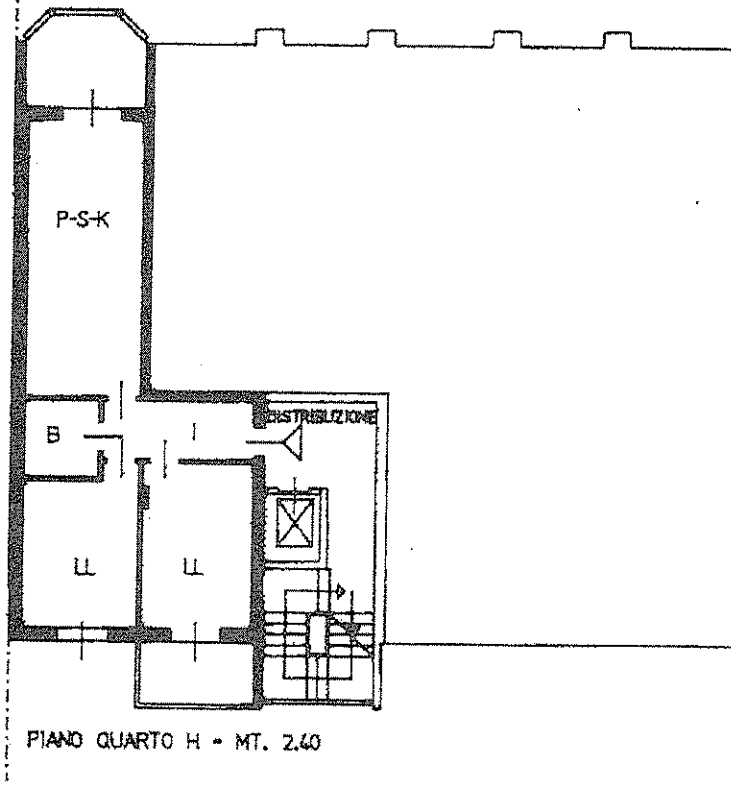
LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di AVIANO via VIA MARINELLI civ. 1A

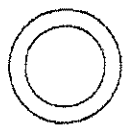
**ALLEGATO 002.01.05**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2017 - Comune di AVIANO(A516) - < Sezione Urbana: A Foglio: 2 Particella: 862 - Subalfermo 20 >  
VIA GIOVANNI MARINELLI piano: 4 lotto: A2

LA VETTA	LA VETTA	LA VETTA	LA VETTA
LOTTO A1	LOTTO A2	LOTTO A2	LOTTO D5
MAPP 863	MAPP 862	MAPP 862	MAPP 827



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>ing</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultima planimetria in variazione <input type="checkbox"/>	[Redacted]	
Data presentazione: 20/03/1998 - Data: 09/01/2017 - Identificativi catastali: [Redacted] - Fatt. di sc. della provincia di [Redacted]		2309/98
Tot. schede: p - Formato di acq.: A4(210x297) - n. <u>862</u> sub <u>20</u>		20 03 98

MODULARIO  
F. fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

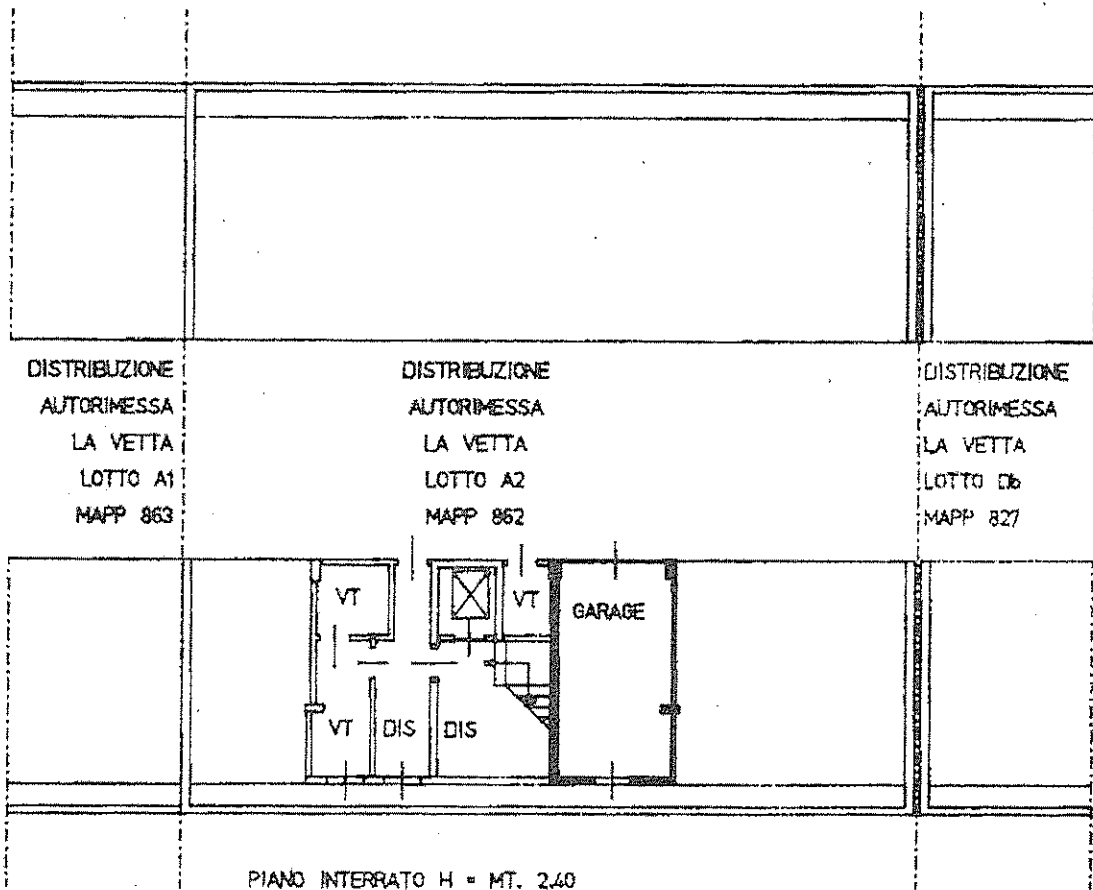
MOD. 9N (C)

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
AVIANO VIA MARINELLI

LIRE  
250

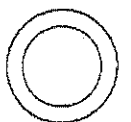
Planimetria di u.i.u. in Comune di ..... via ..... civ. 1A

ALLEGATO 002.01.06



PIANO INTERRATO H = MT. 2.40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2017 - Comune di AVIANO(A516) - < Sezione Urbana: A Foglio: 2 Particella: 862 - Subalterno 40 >  
VIA GIOVANNI MARINELLI piano: SI lotto: A2

Dichiarazione di N.C.  
 Denuncia di variazione  
 Ultima Planimetria in atti  
 Data presentazione: 20/03/1998 - Data .....  
 Tot. schede: .....  
 F. .... 862 .... 40

Compilata da: *mg*  
 RISERVATO ALL'UFFICIO  
 A4(2198/1997) al Fog. di .....  
 della provincia di .....

B 309/93  
 20 08 98



ALLEGATO 003.01.01

30-Apr-2017 11:14:6  
Profil. n. T4583/2017

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: SACLIE  
Foglio: 14 A11: A

I Particella: 2380

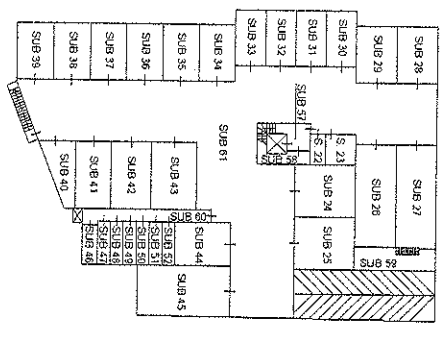


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Pordenone

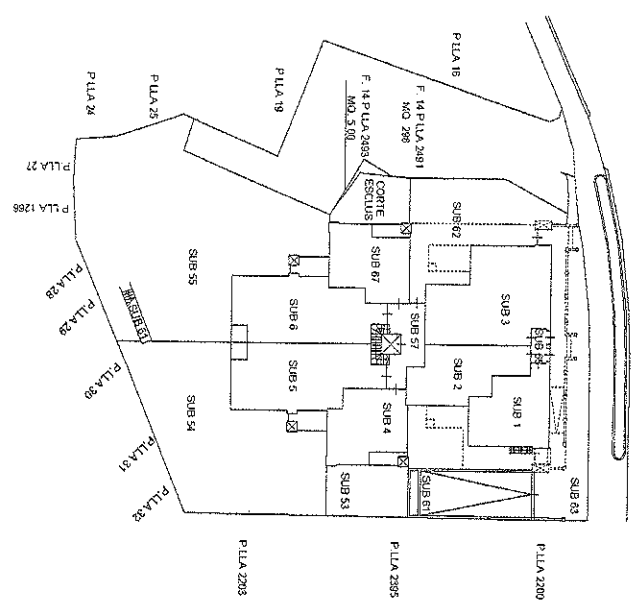
ELABORAZIONE PIANIMETRICO	Completato	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. FORDANONE	N. 753
Comune di Sacile	Sezione: [REDACTED]	Fogli: 14	Particella: 2380	Protocollo n. [REDACTED]
Dimostrazione grafica del subalbero				de [REDACTED]

Data: 05/01/2017 - n. T34408 - Richiedente: Telematico  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
 Ultima planimetria in atti

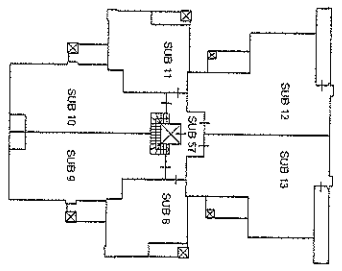
ALLEGATO 003.01.05



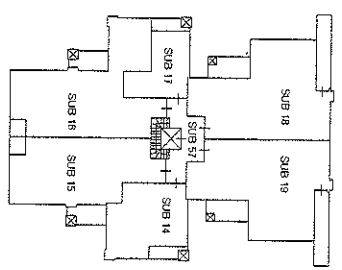
PIANTA PIANO SCANTINATO



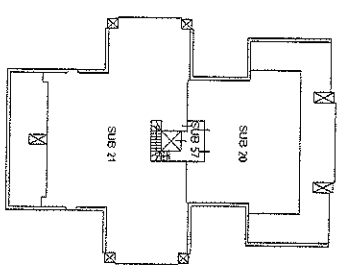
PIANTA PIANO TERRA



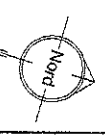
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



MODULARIO  
a cr. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

SACILE

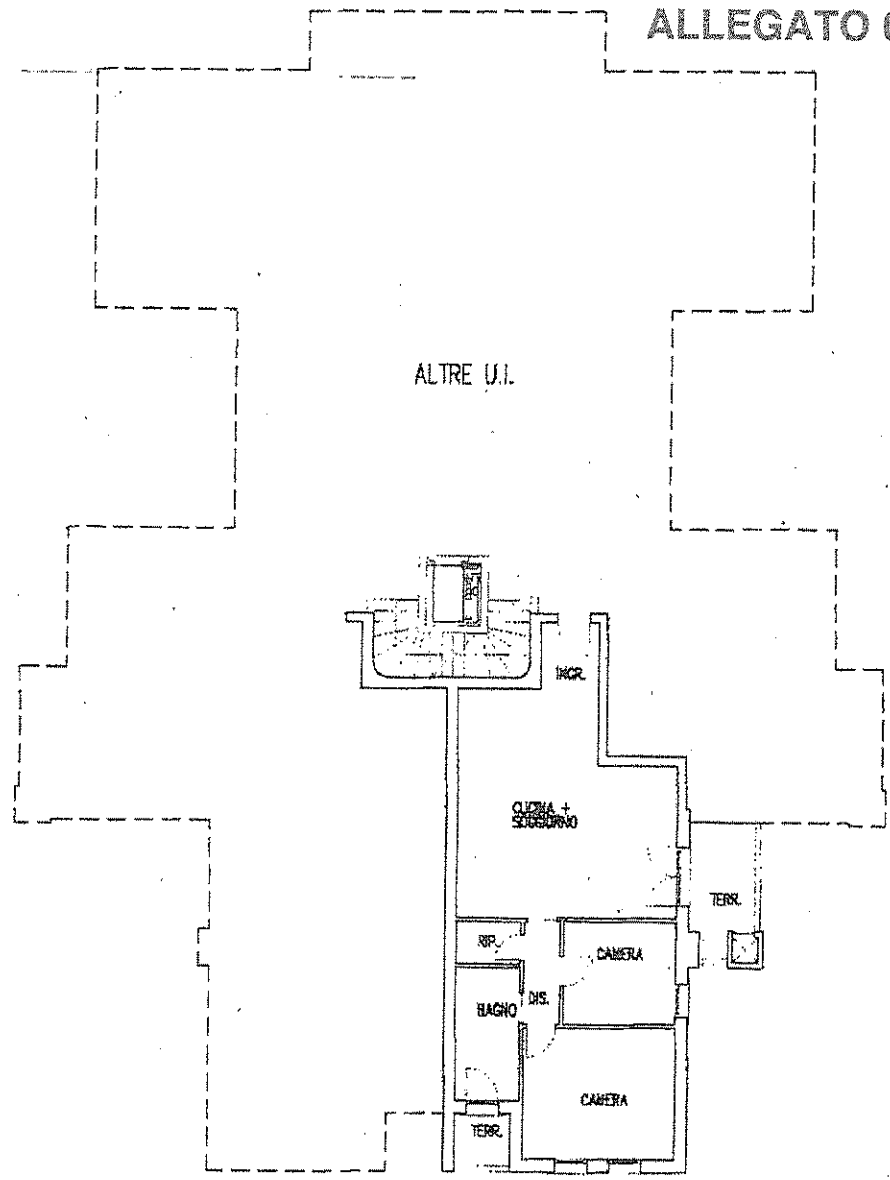
TRIESTE

MOD. BN 1



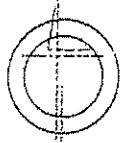
Planimetria di u.i.u. in Comune di ..... via ..... CIV. ....

**ALLEGATO 003.01.06**



PIANTA PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2017 - Comune di SACILE(H657) - < Foglio: 14 Particella: 2380 - Subalterno 9 >  
VALUTAZIONE E SPAGNOLI

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria variazione

Compilata dal **ARCHITETTO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/05/2000 - Data: [redacted]

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: [redacted]

n. 2380 sub 9

88

MODULARIO  
arr n 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

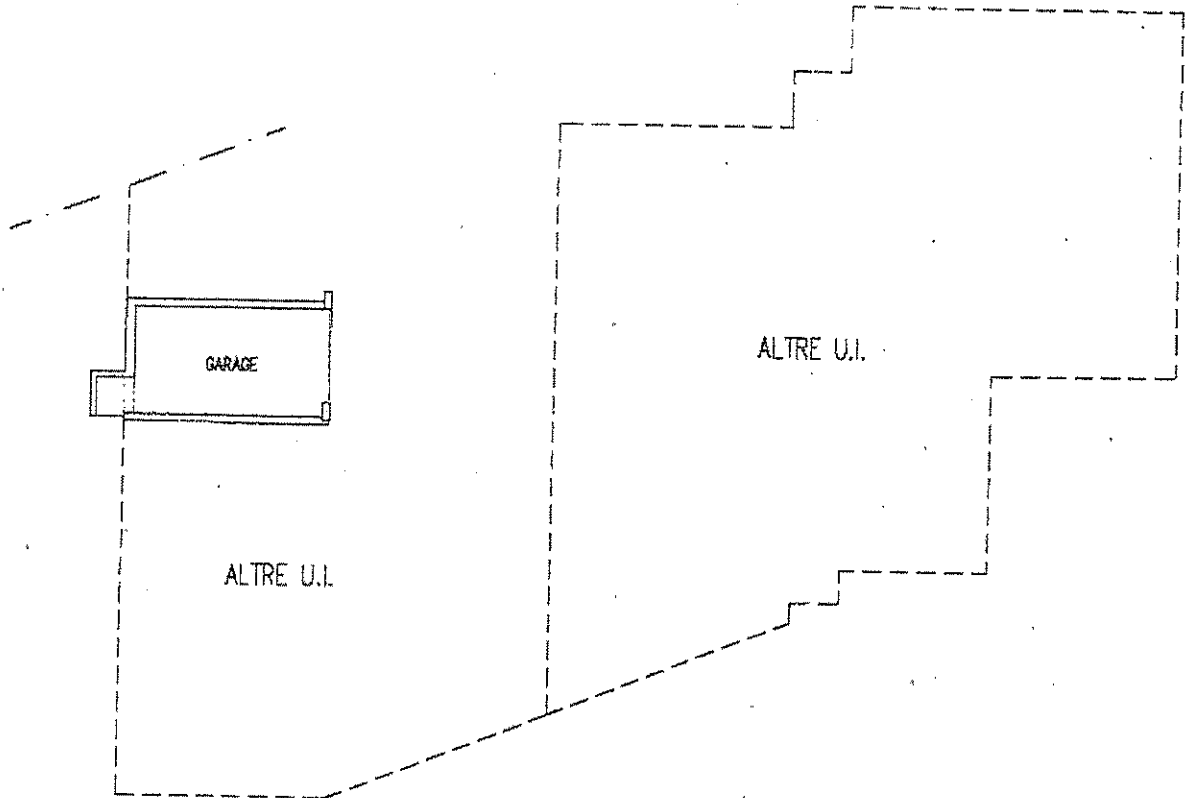
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C



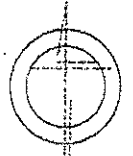
Planimetria di u.i.u. in Comune di SACILE via TRIESTE civ. 8

**ALLEGATO 003.01.07**



PIANO SCANTINATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI P. E.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2017 - Comune di SACILE(H1657) - < Foglio: 14 Particella: 2380 - Subalterno 36 ->  
VALLE D'AOSTA - REGIONE DEL SALENTO - PROV. DI S. GIUSEPPE VESUVIANO - S. GIUSEPPE VESUVIANO

Dichiarazione di N.C.   
Ultima Planimetria variazione

Computata dal [redacted]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/05/2000 - [redacted]  
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A [redacted]

n. 2380 sub. 36

della provincia di [redacted] n. 88

MODULARIO  
a r. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

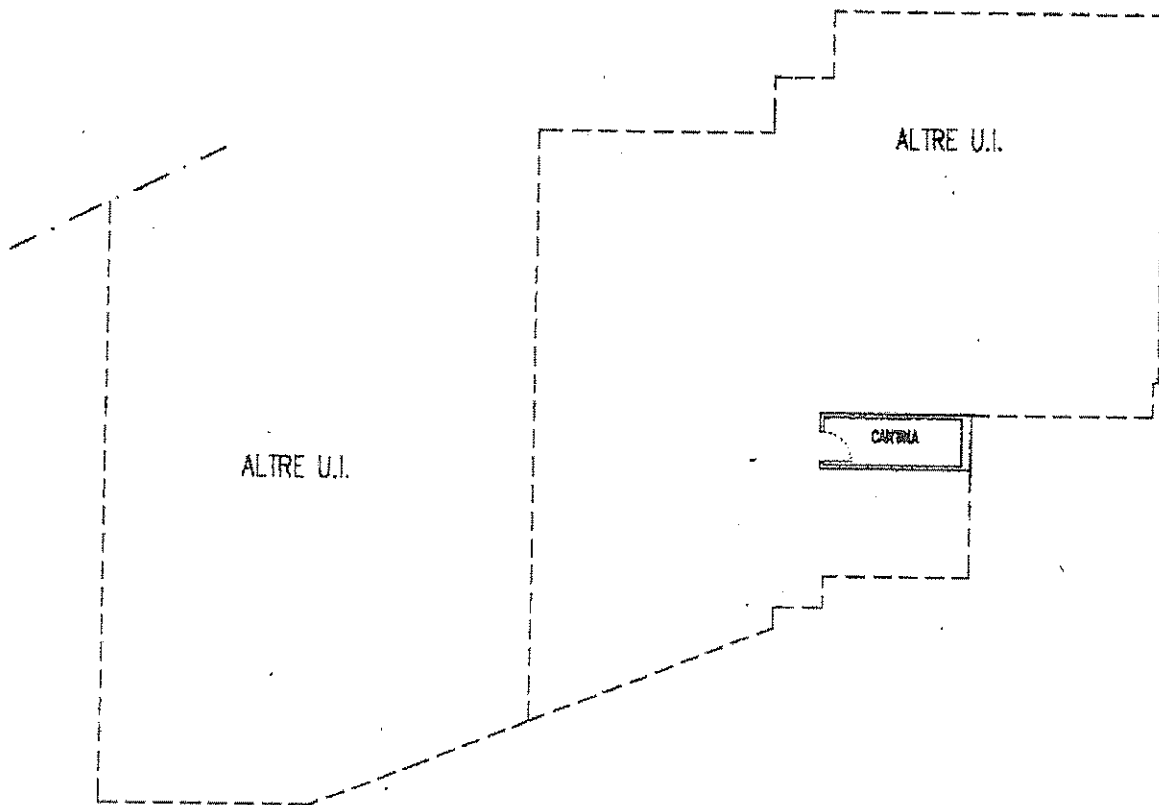
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (1)

LIRE  
200

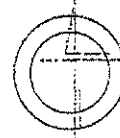
Planimetria di u.i.u. in Comune di SACILE via TRIESTE civ. 8

**ALLEGATO 003.01.08**



PIANO SCANTINATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2017 - Comune di SACILE(H657) - < Foglio: 14 Particella: 2380 - Subalterno 48 >  
VIA L. E. TRIESTE, 72 - S. PIAZZA - S1.

Dichiarazione di N.C.  Compilata dal ARCHITETTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Denuncia di variazione

Data presentazione: 19/05/2000 - D.

Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A

n. ... 2380 sub. 48

ALLEGATO 008.01.01



N=100

E=-100

I Particella: 1694

Comune: SACLE  
Foglio: 14 A11: B  
24-Apr-2017 8:19:52  
Prot. n. 73578/2017

MODULARIO  
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

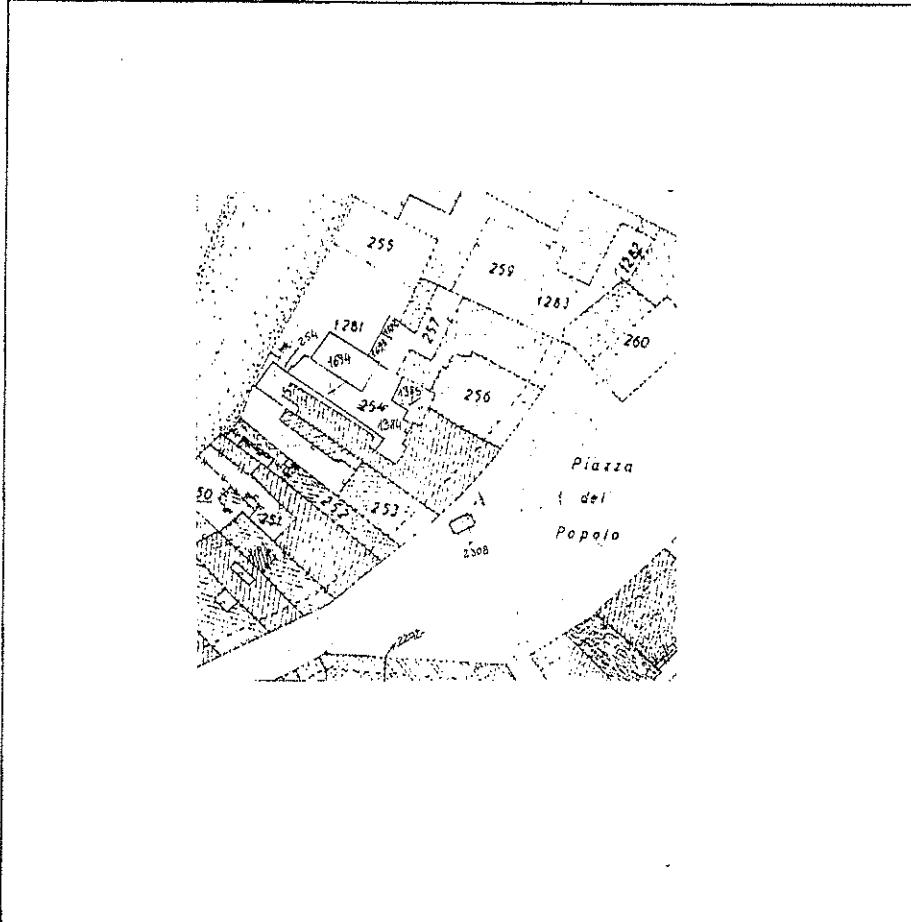
Mod. EP/1 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>SACILE</u>	C.T. Sez. Fgl. <u>14</u> Mapp. <u>478</u>
Via/piazza <u>DEL POPOLO</u> n. <u>54</u>	C.E.U. Sez. Fgl. Mapp.
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappale n. del



<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b>	L'operatore	IL TECNICO <u>14 LUG, 1999</u>
Protocollo <u>AC. 431/1999</u>		
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.		
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.		

ST. ORDINE ARCHITETTI  
VENEZIA  
No. 1201  
Firma e timbro  
ROBERTO  
SACILE

Nome, cognome, fotografia e firma della Bona Fide

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2017 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 14 - Particella: 1984 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO  
P. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di ... PODENONE .....

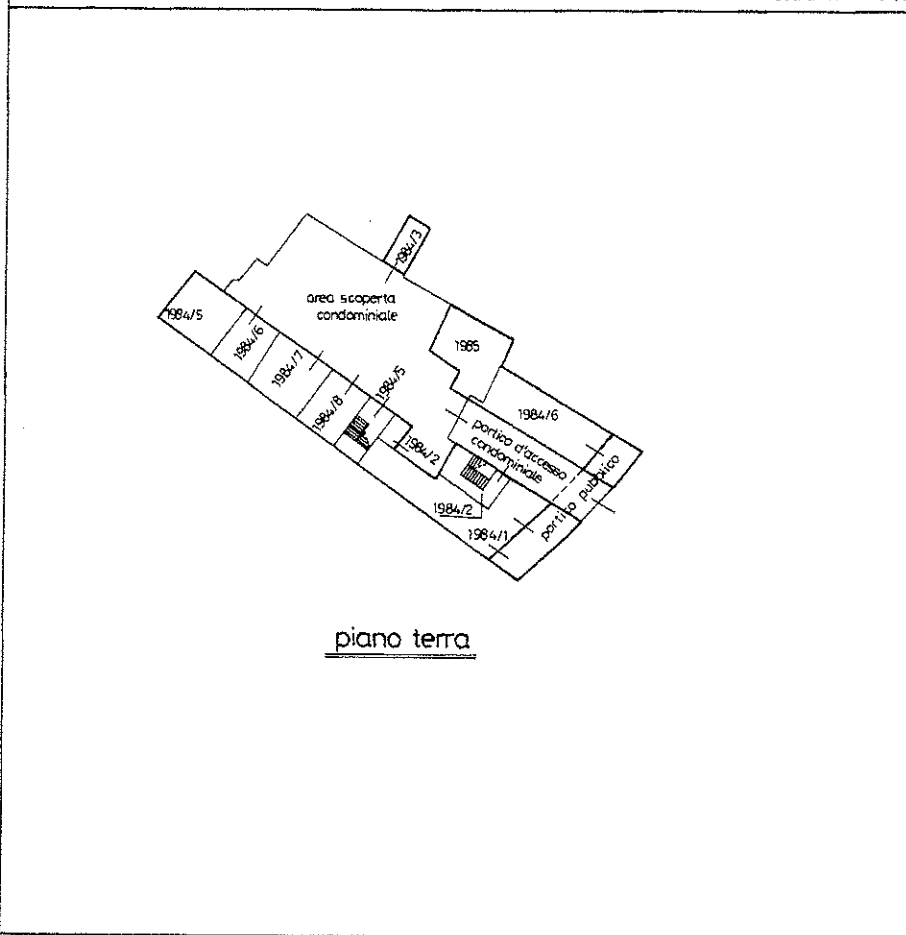
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

Comune <u>SACILE</u>	Sezione	Foglio <u>14</u>	Numero <u>1984</u> <u>1985</u>	Tipo mappa n. del
-------------------------	---------	---------------------	--------------------------------------	-------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Bona, Ufficio Provinciale, 2 Fattore della Scala: 1/500

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo AC. 44.344

14 LUG. 1999

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

ST. ORDINE ARCHITETTI  
VENEZIA  
firma e data 201  
architetto  
GIUSEPPE CARLA



MODULARIO  
F. - Catasto - 433



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/3 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di ... RODENONE ...

**ELABORATO PLANIMETRICO**

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 1

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del			
<u>SACILE</u>		<u>U</u>	<u>11</u>	<u>1984</u> <u>1985</u>				
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza		N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
<u>1984</u>	<u>1</u>	<u>DEL POPOLO</u>			<u>T</u>			<u>NEGOZIO</u>
<u>1984</u>	<u>2</u>	<u>" "</u>			<u>T-1</u>			<u>APPARTAMENTO</u>
<u>1984</u>	<u>3</u>	<u>" "</u>			<u>T</u>			<u>AUTORIMESSA</u>
<u>1984</u>	<u>4</u>	<u>" "</u>		<u>5A</u>	<u>T</u>			<u>NEGOZIO</u>
<u>1985</u>		<u>SOPPRESSO E SOSTITUITO DA SUB. 1984/6, 1984/7, 1984/8</u>						
<u>1984</u>	<u>5</u>	<u>" "</u>			<u>T-1</u>			<u>APPARTAMENTO</u>
<u>1984</u>	<u>6</u>	<u>" "</u>		<u>5A</u>	<u>T</u>			<u>NEGOZIO</u>
<u>1985</u>								
<u>1984</u>	<u>7</u>	<u>" "</u>			<u>T</u>			<u>AUTORIMESSA</u>
<u>1984</u>	<u>8</u>	<u>" "</u>			<u>T</u>			<u>AUTORIMESSA</u>

Borsa - Nuova Pagine e Azioni della B.I.R. - P.V.

<b>Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale</b>	L'operatore	IL TECNICO <u>14 LUG. 1999</u> data
Protocollo <u>ACC. 443/99</u>		
Sostituisce il presente mod. EP/3 prot. ....		
Annulato e sostituito dal mod. EP/3 prot. ....		

ST. ORDINE ARCHITETTI  
VENEZIA  
firma e timbro  
1201  
Architetto  
ROBERTO CABELLA

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

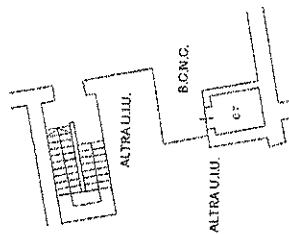
Dichiarazione protocollo n. PN0081801 del 23/06/2006  
 Particella 1984 - Subalterno 9 -  
 Pianimetria di u.i.v. in Comune di Sacile  
 Piazza Del Popolo civ. 56

Identificativi Catastali:  
 Sezione: 14  
 Foglio: 14  
 Particella: 1984  
 Subalterno: 9

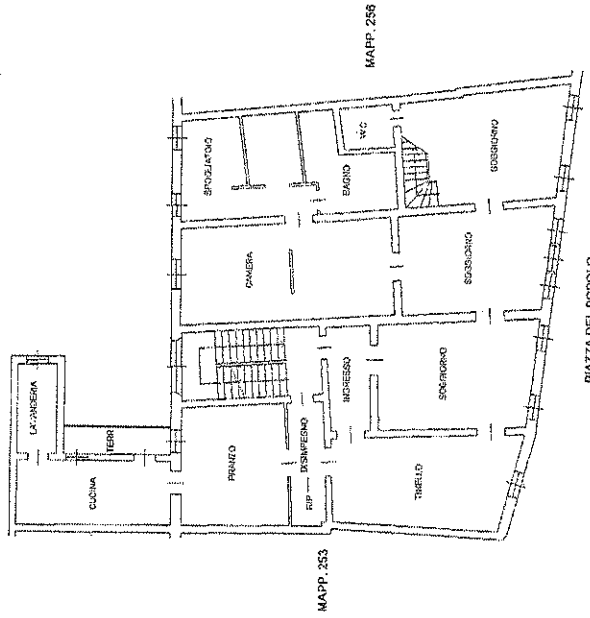
N. 278

ALLEGATO 008.01.07

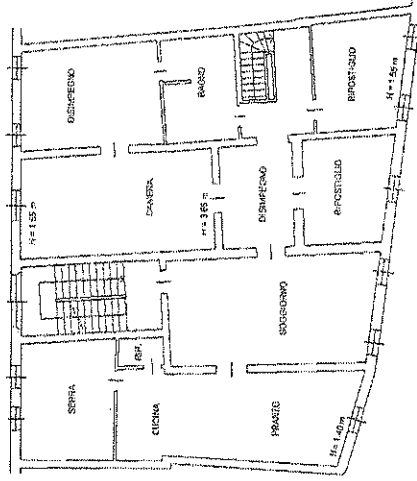
Scala 1: 200



PIANTA PIANO TERRA  
 H = 3.00 m



PIANTA PIANO SECONDO  
 H = 3.50 m



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



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

Dichiarazione protocollo n. PN0081801 del 22/06/2006

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

Piazza Del Popolo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 1984

Subalterno: 10

Isritto all'albo:  
Architetti

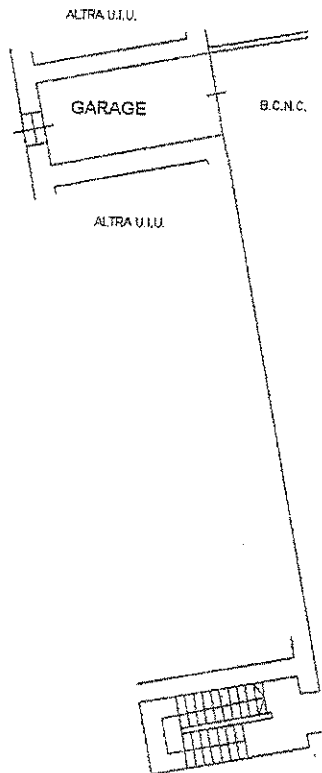
Prov. Pordenone

N. 278

Scheda n. 1

Scala 1:200

**ALLEGATO 008.01.08.a**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2017 - Comune di SACILE (0657) - Foglio: 14 Particella: 1984 - Subalterno 10 >  
PIAZZA DEL POPOLO piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 09/01/2017 - n. PN0000889 - Richiedente C.T.U. PIZZIOLI FRANCO

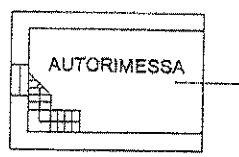
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

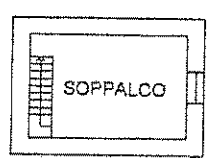
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sacile	
Piazza Del Popolo	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione: _____	_____
Foglio: 14	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1984	Prov. Pordenone
Subalterno: 10	N. 435

Scheda n. 1      Scala 1:200

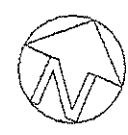
**ALLEGATO 008.01.08.b**



PIANO TERRA  
h = 2.74 m



PIANO PRIMO (SOPPALCO)  
h = 1.73 m

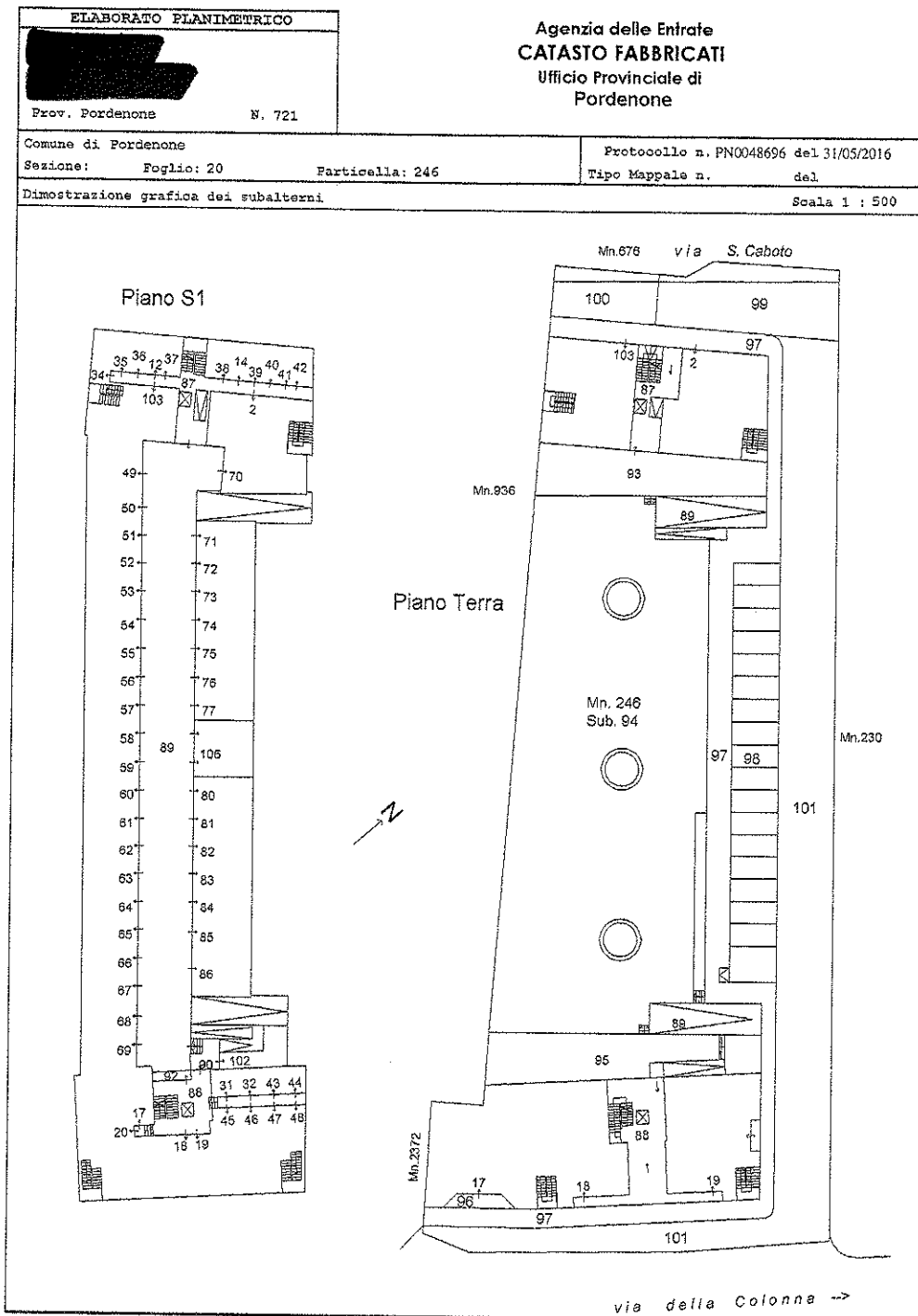


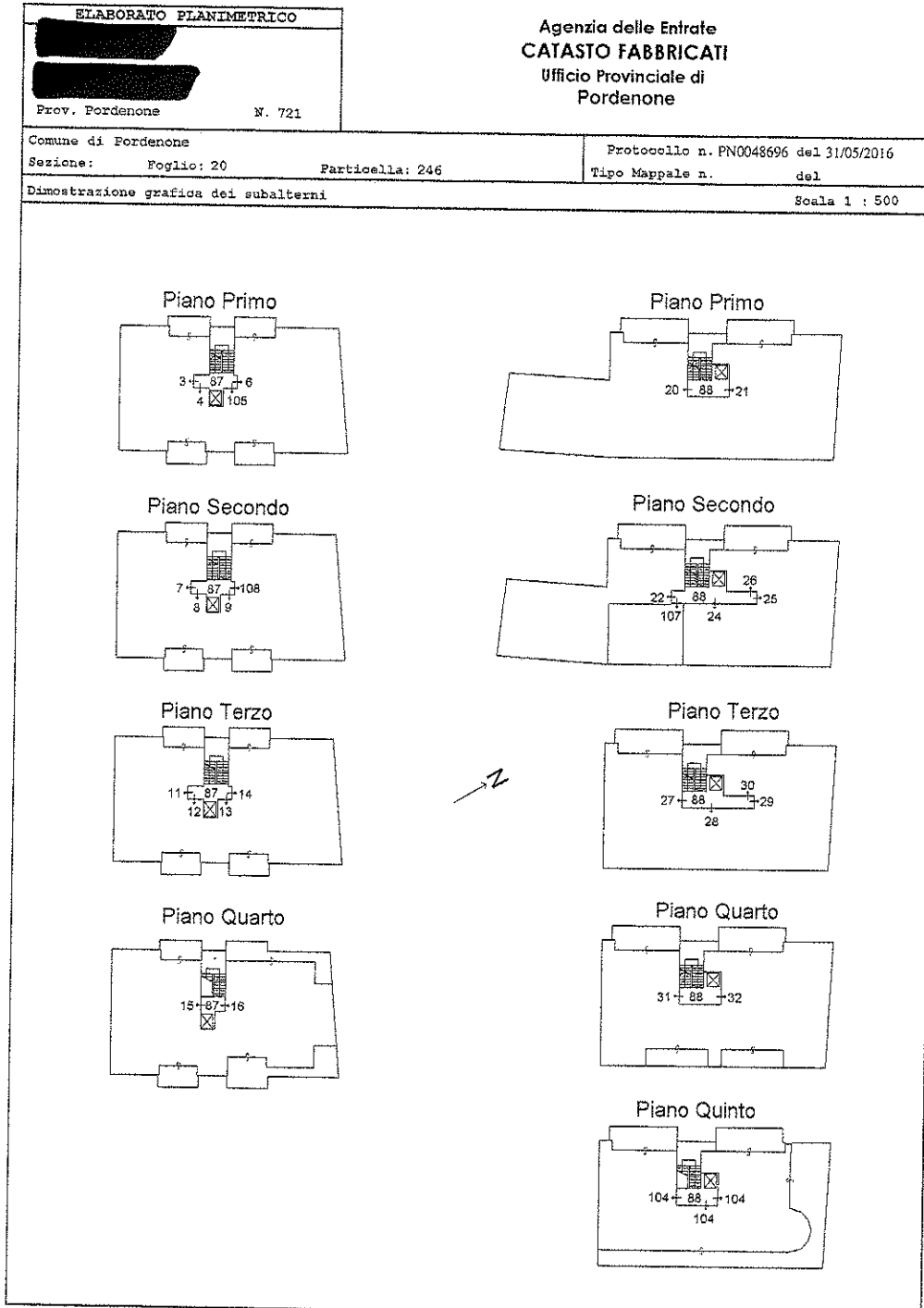
ALLEGATO 009.01.01



ALLEGATO 010.01.01









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

Dichiarazione protocollo n. PN0099563 del 02/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone **ALLEGATO 010.01.05**

Via Della Colonna

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 20

Particella: 246

Subalterno: 14

Compilata da:

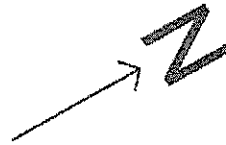
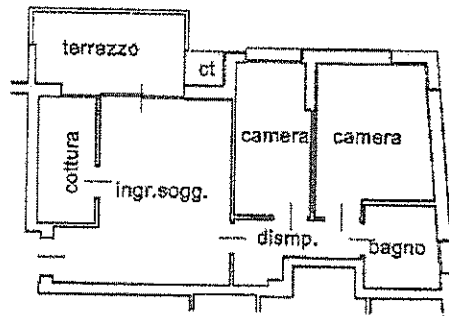
Prov. Treviso

N. 1344

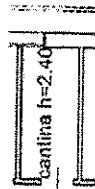
Scheda n. 1

Scala 1:200

**Piano Terzo  
h=2.60**



**Piano Interrato  
h=2.40**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2017 - Comune di PORDENONE(G888) - < Foglio: 20 Particella: 246 - Subalterno 14 >  
VIA SEBASTIANO CABOIO n. 22/A piano: S1-3 interno: 9;

Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. PN0099563 del 02/08/2006

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

Via Della Colonna

**ALLEGATO\_010.01.06**  
civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: -  
Foglio: 20

Particella: 246

Subalterno: 50

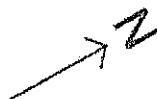
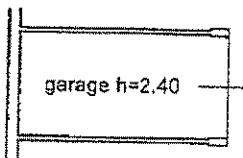
Prov. Treviso

N. 1344

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Interrato  
h=2.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/01/2017 - Comune di PORDENONE(G888) - Foglio: 20 Particella: 246 - Subalterno 50 >  
VIA SEBASTIANO CABOTO n. 22/A piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 09/01/2017 - n. PN0000898 - Richiedente C.T.U. PIZZIOLI FRANCO

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1