



**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 161/2020**

**PROMOSSA DA: BAMCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.COOP.A..**

**CONTRO: [REDACTED]**

**PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U**

Pordenone, 22.02.2022

Il C.T.U.  
dott. ing. Gianluca Bubbola



**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 161/2020**

PROMOSSA DA: **BAMCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.COOP.A..**

CONTRO: ████████ ████████

Il G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni conferiva allo scrivente l'incarico, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, per l'espletamento delle pratiche inerenti all'esecuzione immobiliare sopraccitata, assegnando i seguenti quesiti:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA** - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) **INDICHI** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D
- 9) **.R. 6 giugno 2001, n. 380**, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 10) **INDICHI** la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 11) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

- possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);
- 13) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;
  - 14) **INDICHI** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  - 15) **ACCERTI** l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
  - 16) **PROCEDA**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
  - 17) **DICA**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c
  - 18) .c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c
  - 19) .c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
  - 20) **DETERMINI** il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Di seguito si riporta la perizia di stima redatta attraverso l'utilizzo del portale Efisystem.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Pordenone 13/a - S. Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Descrizione zona:** Zona prevalentemente residenziale- agricola

**Lotto:** 1 - ABITAZIONE

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione in villini [A7]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 11, particella 506, subalterno 1, indirizzo VIA PORDENONE, 13/A, scala --, interno --, piano -, comune H657, categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 179 m<sup>2</sup>, rendita € 823,10, [REDACTED]

[REDACTED], foglio 11, particella 506, subalterno 2, indirizzo VIA PORDENONE, 13/A, scala --, interno --, piano -, comune H657, categoria C/6, classe 1, consistenza 39 m<sup>2</sup>, superficie 39 m<sup>2</sup>, rendita € 45,32



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

## 2. Possesso

**Bene:** via Pordenone 13/a - S. Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 1 - ABITAZIONE

**Corpo:** Abitazione

**Possesso:** Occupato da ██████ ██████ provv. assegn. casa al coniuge. Registrato a Pordenone il 26/01/2015 ai nn. 1148/861. Provvedimento emesso da Tribunale di Pordenone in data 21/01/2015. Atto di matrimonio il 13/03/1986.

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Pordenone 13/a - S. Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 1 - ABITAZIONE

**Corpo:** Abitazione

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

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Pordenone 13/a - S. Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 1 - ABITAZIONE

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare dell'Alto Adige S. coop. A.

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Pordenone 13/a - S. Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 1 - ABITAZIONE

**Corpo:** Abitazione

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Pordenone 13/a - S. Giovanni del Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 1 - ABITAZIONE

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

Beni in **Sacile (PN)**  
Località/Frazione **S. Giovanni del Tempio**  
via Pordenone 13/a

### Lotto: 1 - ABITAZIONE

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

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

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

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione in villini [A7] sito in Sacile (PN) CAP: 33077 frazione: S. Giovanni del Tempio, via Pordenone n° 13/a

##### Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Residenza: Sacile - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 11, particella 506, subalterno 1, indirizzo VIA PORDENONE, 13/A, scala --, interno --, piano -, comune H657, categoria A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 179 m<sup>2</sup>, rendita € 823,10

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/02/2015 Repertorio n.: 4849 Rogante: GIOVANNETTI PAOLO JOSEF Sede: SANTO STEFANO DI CADORE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1567.1/2015)

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 11, particella 506, subalterno 2, indirizzo VIA PORDENONE, 13/A, scala --, interno --, piano -, comune H657, categoria C/6, classe 1, consistenza 39 m<sup>2</sup>, superficie 39 m<sup>2</sup>, rendita € 45,32

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/02/2015 Repertorio n.: 4849 Rogante: GIOVANNETTI PAOLO JOSEF Sede: SANTO STEFANO DI CADORE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1567.1/2015)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è posto in una zona a margine della S.S. 13, in ambito urbanizzato residenziale a bassa densità edificata.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Sacile - Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] [REDACTED] provv. assegn. casa al coniuge. Registrato a Pordenone il 26/01/2015 ai nn. 1148/861. Provvedimento emesso da Tribunale di Pordenone in data 21/01/2015. Atto di matrimonio il 13/03/1986.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S. coop. A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: mutuo ipotecario; A rogito di notaio Giovannetti Paolo Josef in data 09/02/2015 ai nn. 4851/3927; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/02/2015 ai nn. 2111/336; Importo ipoteca: € 240000; Importo capitale: € 150000.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ASSEGNAZIONE CASA FAMILIARE; A rogito di Provvedimento del Giudice in data 13/10/2015 ai nn. 3571 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/01/2015 ai nn. 861/1148.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige S. coop. A. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: ATTO PIGNORAMENTO; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/11/2020 ai nn. 1616 iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/01/2021 ai nn. 819/584.

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

**Spese di gestione condominiale:** non pertinente

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 0. Non pertinente

**Millesimi di proprietà:** 1000/1000

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - necessari interventi di limitata portata

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** atto redatto da altro professionista con scadenza giugno 2024

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna nota

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Buscio Pietro, in data 24/03/1979, ai nn. 20515/4483; trascritto a Pordenone, in data 12/04/1979, ai nn. 2927/2563.

Note: con il presente atto 1/3 del terreno su cui è sorto l'edificio oggetto del pignoramento era dato in nuda proprietà al sig. [REDACTED] [REDACTED], le restanti quote ciascuna di 1/3 in nuda proprietà ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], poi ricongiunto il tutto in pari quote, per decesso degli usufruttuari Giuseppe [REDACTED] e Antonia Bincoletto.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] dal 09/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di permuta - a rogito di notaio Giovannetti Paolo Josef, in data 09/02/2015, ai nn. 4849/3925; trascritto a Pordenone, in data 24/02/2015, ai nn. 2105/1565.

Note: per la quota di 1/3 in piena proprietà da [REDACTED] [REDACTED]

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] [REDACTED] dal 09/02/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovannetti Paolo Josef, in data 09/02/2015, ai nn. 4849/3925; trascritto a



Pordenone, in data 24/02/2015, ai nn. 2107/1567.

Note: per la quota di 1/3 in piena proprietà da [REDACTED] [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/04/1981 al n. di prot. 5769

Rilascio in data 10/09/1981 al n. di prot. 122/81

Abitabilità/agibilità in data 12/05/1987 al n. di prot. 13/86

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPGR 839_Pres. del 19.12.1984
Zona omogenea:	B3
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

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

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

L'immobile oggetto di stima è costituito da una porzione di un edificio bifamiliare in linea, realizzato ai primi degli anni '80, costituito da un corpo principale, sviluppato su 2 livelli fuori terra ed uno interrato, ad uso abitativo, a pianta rettangolare, con struttura mista, telaio in c.a. e tamponamenti laterizi e copertura a falde inclinate. Accedendo dal giardino tramite una piccola rampa a gradini al piano terra è presente la zona giorno, formata da salotto, cucina abitabile, un bagno completo di accessori e parzialmente piastrellato sulle pareti ed una stanza da letto, con pavimento in parquet di legno, mentre il resto dei locali è caratterizzato da pavimento in piastrelle ceramiche. Da una scala interna si accede al piano superiore, dove sono presenti 2 camere da letto doppie, con pavimento in parquet in legno, un bagno completo, parzialmente piastrellato alle pareti, un corridoio di distribuzione ed un sottotetto, di altezza ridotta, parzialmente accessibile. A questo piano i soffitti sono inclinati secondo la pendenza delle falde e rivestiti con perline di legno. sono presenti 2 terrazzi, uno di dimensioni limitate ed uno di forma quadrata, sul fronte principale.

Nello scantinato è presente un ampio doppio garage, due locali di deposito/lavanderia, la centrale termica con



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

accesso esterno, un corridoio di collegamento, tutti piastrellati: sono presenti lungo tutto il perimetro dell'edificio, tracce diffuse di risalita di umidità. Da una rampa agevole si accede da via Pordenone al garage interrato, primo di apertura motorizzata.

Esternamente, si riscontra la presenza di tracce di perdite lungo la linda di copertura (grondaie?) ed una perdita localizzata in corrispondenza del bagno al piano primo. Varie pareti esterne presentano diffuse tracce di muffa superficiale.

La climatizzazione è garantita da una caldaia murale a gas metano, per la fornitura dell'ACS e del riscaldamento, con distribuzione a mezzo di ventilconvettori e radiatori, integrato da stufa a pellet nel soggiorno. I serramenti sono in legno con vetrocamera, è presente l'allaccio alla fognatura, all'acquedotto ed all'energia elettrica. Gli impianti presenti sono datati, funzionanti per quanto verificabile: è presente l'impianto TV e satellitare. L'impianto d'allarme volumetrico non è funzionante. Le finiture sono quelle originarie dell'epoca di costruzione, prive di manutenzione.

All'esterno è presente un modesto giardino di pertinenza che avvolge sui tre lati l'edificio: i previsti pannelli solari di progetto, posizionati in giardino, non sono presenti.

Non si è riscontrata la presenza, per quanto visibile di amianto o eternit: si esclude la possibile presenza di essi, dato il periodo di costruzione dell'immobile.

Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - Piena proprietà

██████████ - Residenza: Sacile - Stato Civile: Separato

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **277,50**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree pertinenziali vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione e caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo le planimetrie catastali corrispondenti allo stato di fatto dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra: 5,20 x 15,50 + 1,80 x 4,80 =	sup lorda di pavimento	1,00	89,00	€ 1.050,00
piano primo: 5,20x10,75 + 1,80x4,80 =	sup lorda di pavimento	1,00	65,00	€ 1.050,00
terrazzi piano primo: 1,00 x3,50 + 3,00x3,00=	sup lorda di pavimento	0,25	3,13	€ 1.050,00
seminterrato: 5,20 x 15,50 + 1,80x4,80 + 6,30x3,40=	sup lorda di pavimento	0,50	55,50	€ 1.050,00

212,63

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:



**Criteri di stima:**

Confronto con valore di beni analoghi nella stessa zona.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
Uffici del registro di Pordenone;  
Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI: Anno 2021 - Semestre 1 - Comune: SACILE - Fascia/zona: Periferica/BORGATE CONURBATE CORNADELLA, RONCHE, S. GIOVANNI DEL T., S. LIBERALE, S. ODORICO, TOPALIGO - Codice zona: D1 - Microzona: 2 - Tipologia prevalente: Ville e Villini - Destinazione: Residenziale

Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I.: ville e vilini in stato conservativo normale: da 1.000 a 1.450 €/mq  
Borsino immobiliare: ville e villini da 957 1.552 €/mq;

Altre fonti di informazione: confronto con annunci immobiliari per edifici simili..

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 180.283,66.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
piano terra: 5,20 x 15,50 + 1,80 x 4,80 =	89,00	€ 1.050,00	€ 93.450,0
piano primo: 5,20x10,75 + 1,80x4,80 =	65,00	€ 1.050,00	€ 68.250,0
terrazzi piano primo: 1,00 x3,50 + 3,00x3,00=	3,13	€ 1.050,00	€ 3.286,5
seminterrato: 5,20 x 15,50 + 1,80x4,80 + 6,30x3,40=	55,50	€ 1.050,00	€ 58.275,0
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 223.261,5
abitazione bifamiliare affiancata detrazione del 5.00%			€ -11.163,0
stato di conservazione e vetustà detrazione del 15.00%			€ -31.814,7
Valore corpo			€ 180.283,6
Valore accessori			€ 0,0
Valore complessivo intero			€ 180.283,6
Valore complessivo diritto e quota			€ 180.283,6

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione in villini [A7]	212,63	€ 180.283,66	€ 180.283,6

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

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

€ 27.042,55



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

C.F.: BBBGLC68H21G888D

per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

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

€ 153.241,11

Date le caratteristiche del bene, si ritiene di operare la vendita come unico lotto, come indicato nella perizia sopra riportata.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 22.02.2022

Il C.T.U.  
dott. ing. Gianluca Bubbola

*Allegati.*

- Allegato 1*    *Visure catastali, estratto di mappa*
- Allegato 2*    *Ispezione ipotecaria*
- Allegato 3*    *Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato 4*    *Pratiche edilizie*
- Allegato 5*    *Certificati anagrafici*
- Allegato 6*    *Verbale di sopralluogo*
- Allegato 7*    *Sentenza separazione*
- Allegato 8* – *Documentazione fotografica*
- Attestato di Prestazione Energetica esistente*