



TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 362/2014

PROMOSSA DA: BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO Soc. Coop.

CONTRO: 

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U

Pordenone, 11.11.2015

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

PROMOSSA DA: BANCA DELLA MARCA CREDITO **COPERATIVO Soc. Coop.**
 CONTRO: [REDACTED]

Il G.E. dottor F. Petrucco Toffolo 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.p.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.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) **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 amministrativamente 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;
- 10) **INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se 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);
- 11) **ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;
 - 12) **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;
 - 13) **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);
 - 14) **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;
 - 15) **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.p.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.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);
 - 16) **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 25%, 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; per gli immobili ad uso produttivo (industriale o artigianale) potrà essere applicata una riduzione fino al 35% in relazione alla notoria difficoltà di collocazione anche nel libero mercato;

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

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: strada Geronima n° 66/A - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

sezione censuaria Sacile, foglio 32, particella 212, qualità ente urbano, classe --, superficie catastale 1.155, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --,

foglio 32, particella 212, subalterno 1, indirizzo Strada Geronima, 66/A, scala --, interno --, piano S1-T, comune Sacile, categoria A7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita € 919,94,

foglio 32, particella 212, subalterno 2, indirizzo Strada Geronima, 66/A,



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

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

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G868D

scala --, interno --, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita € 19,75

2. Possesso

Bene: strada Geronima n° 66/A - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: strada Geronima n° 66/A - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: strada Geronima n° 66/A - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop.

5. Comproprietari

Beni: strada Geronima n° 66/A - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotti: 001

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: strada Geronima n° 66/A - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: strada Geronima n° 66/A - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

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

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G888D

Beni in **Sacile (Pordenone)**
Località/Frazione
strada Geronima n° 66/A

Lotto: 001

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Abitazione.**

Abitazione in villini [A7] sito in Sacile (Pordenone) CAP: 33077, strada Geronima n° 66/A

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] iena proprietà

[redacted] Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] sezione censuaria Sacile, foglio 32, particella 212, qualità ente urbano, classe --, superficie catastale 1.155, reddito dominicale: € --, reddito agrario: € --

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/1984 Voltura n. 4867.1/1984 in atti dal 04/10/1991 Repertorio n.: 42025 Rogante: BUSCIO PIETRO Sede: SACILE Registrazione: n:4217 del 02/07/1984

Confini: NORD: particelle n° 126 - 125 EST: particella n° 126 SUD: particelle n° 126 - 227 OVEST: particelle n° 274 - 275 - 276

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 32, particella 212, subalterno 1, indirizzo Strada Geronima, 66/A, scala --, interno --, piano S1-T, comune Sacile, categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita € 919,94

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/1984 Voltura n. 4867.1/1984 in atti dal 04/10/1991 Repertorio n.: 42025 Rogante: BUSCIO PIETRO Sede: SACILE Registrazione: n: 4217 del 02/07/1984

Confini: NORD: particelle n° 126 - 125 EST: particella n° 126 SUD: particelle n° 126 - 227 OVEST: particelle n° 274 - 275 - 276

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 32, particella 212, subalterno 2, indirizzo Strada Geronima, 66/A, scala --, interno --, piano S1, comune Sacile, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita € 19,75

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/1984 Voltura n. 4867.1/1984 in atti dal 04/10/1991 Repertorio n.: 42025 Rogante: BUSCIO PIETRO Sede: SACILE Registrazione: n: 4217 del 02/07/1984

Confini: NORD: particelle n° 126 - 125 EST: particella n° 126 SUD: particelle n° 126 - 227 OVEST: particelle n° 274 - 275 - 276



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

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

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC66H21G86D

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancato accatastamento seconda autorimessa esterna

Regolarizzabili mediante: Accatastamento

Descrizione delle opere da sanare: nuova autorimessa

Accatastamento, importo stimato ad oggi: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La regolarizzazione catastale può avvenire solo dopo la regolarizzazione edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Zona agricola con limitata presenza di edifici residenziali per lo più uni/bifamiliari ad uno/due piani fuori terra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Sacile, Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED]

Derivante da: verbale pignoramento immobili

Rogito: Uff. Giudiziario U.N.E.P. in data 11/12/2014 ai nn. 2.253/2.014;Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/01/2015 ai nn. 2/2;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di Banca Della Marca Credito Cooperativo Soc. Coop. contro [REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 189.000; Importo capitale: € 132.000; Rogito: Notaio dott. Claudio Volpe in data 04/04/2006 ai nn. 4.611/1.198; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/04/2006 ai nn. 1.907/6.873

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



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.: BBBGLC66H21G866D

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. 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: 0,00 €

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica non presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: A.P.E. redatto dallo scrivente perito, in quanto assente al momento del sopralluogo

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Proprietario originario: [REDACTED] dal 02/07/1984

ad oggi (attuale/i proprietario/i) (ante ventennio) - In forza di atto di donazione

A rogito: Notaio dott. Buscio di Sacile in data 15/06/1984 ai nn. 42025/8924 - registrato a: Pordenone in data 02/07/1984 ai nn. 4217/1°

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/11/1979 al n. di prot. 15699

Rilascio in data 01/02/1980 al n. di prot. 25/80

Abitabilità/agibilità in data 29/03/1986 al n. di prot. 006073 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne al piano primo in corrispondenza della sala da pranzo e della cucina. Realizzazione di un locale lavanderia ed un deposito aperto su di un lato nella zona sottostante il porticato. Realizzazione, nella zona retrostante, di un ricovero automezzi aperto su di un lato, addossato all'edificio principale.

Regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento locali accessori, realizzazione autorimessa esterna.

Spese tecniche ed oneri per la sanatoria, ad oggi stimabili in : € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

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

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G886D

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	D.P.G.R. n° 0396/Pres. del 24.11.1997
Zona omogenea:	E6.2 - ambiti di preminente interesse agricolo produttivo intensivo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	Non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	sussiste un vincolo di inedificabilità per viabilità pubblica
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 della perizia di stima è costituito da un'abitazione singola con sviluppo su un piano rialzato di pianta rettangolare e sottostante piano seminterrato ad uso cantina garage e depositi vai. Al piano rialzato l'edificio si articola in un locale ad uso ingresso soggiorno, con affaccio su un porticato antistante l'edificio, da cui si può accedere ad una zona pranzo ed alla cucina. Tramite un corridoio di distribuzione si accede alla zona notte, caratterizzata da 1 camera da letto matrimoniale e n° 2 camere da letto, di cui una doppia ed una singola. L'immobile è dotato di n° 2 bagni completi di sanitari. Tutti i locali sono intonacati al civile, con pavimentazione in piastrelle ceramiche (estese in parte alle pareti, nella zona cucina e nei bagni) in buona parte dell'edificio, eccetto le camere da letto in cui è presente la pavimentazione a parquet di legno a spina di pesce. Le finiture sono tutte originarie dell'epoca di costruzione. I serramenti sono in legno con vetrocamera e scuri, le porte interne di tipo tamburato. Non si segnalano particolari danni a questi. All'interno dell'immobile, al piano rialzato non si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua. Sono presenti gli impianti idrotermo sanitari di base così come l'impianto elettrico, tv e telefonico. Il riscaldamento avviene tramite radiatori a parete alimentati da una caldaia a condensazione (2010) alimentata a gas metano, posta nella zona seminterrata. La caldaia risulta sprovvista del libretto di impianto. Tramite una scala interna si accede al piano interrato dove si trovano la centrale termica, l'autorimessa, un bagno e n° 3 locali adibiti a taverna e deposito. Sono stati inoltre rilevati la presenza di un locale ad uso lavanderia posto sotto il porticato anteriore ed un deposito aperto su un lato. Inoltre, di lato all'autorimessa, risulta realizzato un ulteriore ricovero per automezzi. I locali qui indicati risultano realizzati in difformità ai progetti depositati. Al piano interrato sono presenti tracce di umidità di risalita dalle fondazioni, in zone limitate. Le strutture del piano interrato risultano essere in c.a, mentre la parte in elevazione è del tipo misto in c.a. e tamponamenti in laterizio. I solai sono del tipo in latero cemento, mentre la copertura è a falde inclinate con manto di copertura in laterizio. Attorno all'edificio è presente un giardino in parte recintato, con accesso diretto alla pubblica via. Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti. Sull'area esterna non sono state svolte indagini di natura geotecnica né sulla natura degli strati profondi o sulla presenza di inquinanti.

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

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

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

tel. fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G88D

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Regime Patrimoniale: separazione dei beni - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **318,08**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

ha un'altezza interna di circa: 2.70 - 2.40 m circa

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile presenta un normale stato di usura e degrado legato all'età dello stesso, non essendo stati eseguiti interventi di manutenzione e/o ristrutturazione importanti.

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). L'area a giardino viene considerata compresa nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione né caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione (p.t.): 13.60 x 8.60	sup lorda di pavimento	116,96	1,00	116,96	€ 1.050,00
portico piano terra: 2.30 x 8.90 + 4.90x2.30	sup lorda di pavimento	31,74	0,35	11,11	€ 1.050,00
cantina e garage : 13.60 x 8.60 +8.90 x 2.30	sup lorda di pavimento	137,00	0,50	68,50	€ 1.050,00
ulteriore autorimessa abusiva e deposito aperto su un lato: 5.00 x 2.30 + 7.51x2.78	sup lorda di pavimento	32,38	0,40	12,95	€ 1.050,00

209,52

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2015

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

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

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

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC66H21C886D

Zona: Sacile

Tipologia: Ville e villini

Valore di mercato min (€/mq): 900

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1300

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Confronto con valori medi di mercato per immobili analoghi nella zona del bene

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2015 zona R1 microzona 2 del capoluogo di Sacile, del Borsino F.I.A.I.P. 2014 e F.I.M.A.A. 2014/15 nonché da ricerche di mercato, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2015 zona R1 microzona 2 del capoluogo di Sacile, del Borsino F.I.A.I.P. 2014 e F.I.M.A.A. 2014/15 nonché da ricerche di mercato

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione (p.t.): 13.60 x 8.60	116,96	€ 1.050,00	€ 122.808,00
portico piano terra: 2.30 x 8.90 + 4.90x2.30	11,11	€ 1.050,00	€ 11.664,45
cantina e garage : 13.60 x 8.60 +8.90 x 2.30	68,50	€ 1.050,00	€ 71.925,00
ulteriore autorimessa abusiva e deposito aperto su un lato: 5.00 x 2.30 + 7.51x2.78	12,95	€ 1.050,00	€ 13.599,60
Valore corpo			€ 219.997,05
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 219.997,05
Valore complessivo diritto e quota			€ 219.997,05

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
----	----------	------------------	-------------------------------	------------------------

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

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

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

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBCLC68H21G888D

Abitazione	Abitazione in villini [A7]	209,52	€ 219.997,05	€ 219.997,05
------------	-------------------------------	--------	--------------	--------------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 54.999,26
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 159.497,79
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Date le caratteristiche del bene, si ritiene di operare la vendita come lotto unico.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 11.11.2015

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

Allegati.

- Allegato 1 *Visure catastali, estratto di mappa*
- Allegato 2 *Ispezione ipotecaria*
- Allegato 3 *Pratiche edilizie:*
- Allegato 4 *Certificato di destinazione urbanistica ed assenza provvedimenti sanzionatori*
- Allegato 5 *Certificazioni anagrafiche*
- Allegato 6 *Verbale di sopralluogo*
- Allegato 7 *Documentazione fotografica*

Attestato di Prestazione Energetica



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

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

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G888D