



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

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

e-mail: [gianluca.bubbola@libero.it](mailto:gianluca.bubbola@libero.it)

P.E.C.: [gianluca.bubbola@ingpec.eu](mailto:gianluca.bubbola@ingpec.eu)

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21C888D

# **TRIBUNALE DI PORDENONE**

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 35/2016**

**PROMOSSA DA: FRIULOVEST BANCA CREDITO COOPERATIVO S.C.P.A.**

**CONTRO:** 

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

Pordenone, 21.11.2016

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



- € 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 Efsystem.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - Tramonti Di Sotto (Pordenone) - 33090

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo ultrapolare [A5]

**Dati Catastali:** [REDAZIONE] Proprietà per 1/1, foglio 14/A, particella 201, indirizzo via Cavour n° 8/A, scala -, interno -, piano T-1-2-3, comune L235, categoria A/5, classe 2, consistenza 4.5 vani, superficie 86 mq, rendita € 113.88

**Lotto:** 002 - STALLA

**Corpo:** Stalla

**Categoria:** Fabbricati per attività agricole [D10]



**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.l. 01522340932

C.F.: BBBGLC66121G886D

**Dati Catastali:** [redacted] Proprietà per 1/1, foglio 13/A, particella 616, indirizzo via Pra di Leva, scala --, interno --, piano T, comune L235, categoria D/10, classe --, consistenza --, superficie --, rendita € 1.332,00, [redacted] Proprietà per 1/1, sezione censuaria L235, foglio 13/A, particella 616, qualità ente urbano, classe --, superficie catastale 2700

**2. Possesso**

**Bene:** - Tramonti Di Sotto (Pordenone) - 33090

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE

**Corpo:** Abitazione

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - STALLA

**Corpo:** Stalla

**Possesso:** Occupato senza titolo

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

**Bene:** - Tramonti Di Sotto (Pordenone) - 33090

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE

**Corpo:** Abitazione

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

**Lotto:** 002 - STALLA

**Corpo:** Stalla

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** - Tramonti Di Sotto (Pordenone) - 33090

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

**Lotto:** 002 - STALLA

**Corpo:** Stalla

**Creditori Iscritti:** Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

**5. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** - Tramonti Di Sotto (Pordenone) - 33090

**Lotto:** 001 - ABITAZIONE

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - STALLA

**Corpo:** Stalla

**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.: BBBGLC68H21C688D



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Gandolfi in data 22/10/2007 ai nn. 64059/15527;  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 31/10/2007 ai nn. 20219/4989; Importo ipoteca: € 50000; Importo  
capitale: € 25000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED], A rogito di  
ufficiale giudiziario in data 15/02/2016 ai nn. 15 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/02/2016 ai nn.  
2438/1791.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**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:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** A.P.E. redatto dallo scrivente C.T.U.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Proprietà in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà in regime di comunione dei beni **proprietario/i ante ventennio al  
21/08/2004**. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Buoninconti, in data 12/11/1990, ai nn. 48311;  
trascritto a Pordenone, in data 20/11/1990, ai nn. 13.318/10.400.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

Proprietà per 2/18 [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per  
2/18 [REDACTED] Proprietà per 2/18 [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 12/18 dal  
21/08/2004 al 22/10/2007. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o  
espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - ; trascritto a Pordenone, in data 23/06/2005, ai nn.  
10.746/6.914.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per  
1/1 dal 22/10/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio  
Gandolfi, in data 22/10/2007, ai nn. 64.058/15.526; trascritto a Pordenone, in data 31/10/2007, ai nn.  
12.010/20.218.

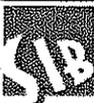
**7.**

**PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Pratica 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione 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.: BBBGLC68H21G888D

Note tipo pratica: C.E. N° 401/1979

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE AI SENSO DELLA L.R.30/77

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/07/1979 al n. di prot. 179

Rilascio in data 20/12/1979 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A "dei centri storici"
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:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto Abitazione

L'immobile costituisce porzione di complesso residenziale a cortina su cortile interno comune, che da accesso alle varie unità, come da tipologia edilizia del luogo per le zone del centro paese. Si sviluppa su 3 piani fuori terra a pianta rettangolare, oltre ad un ridotto sottotetto, non facilmente utilizzabile sia per le modalità di accesso che dall'altezza dello stesso. Al piano terra, accedendo tramite una veranda chiusa, si arriva alla zona giorno, in un unico locale. Ai piani superiori sono presenti una camera da letto ed un bagno per piano. Al piano prima è presente una terrazza coperta di discrete dimensioni, mentre al piano secondo è presente un piccolo ballatoio. L'edificio di vecchia fattura, presenta muratura portante presumibilmente in pietra e solai in latero cemento (edificio ristrutturato dopo il terremoto del 1976), copertura a falde inclinate con struttura in legno e sovrastante tavolato grezzo e manto di copertura in materiale laterizio. Sono presenti i bagni completi di sanitari e piastrellati sulle pareti, l'impianto elettrico, datato per cui non è stata verificata la funzionalità per assenza di allaccio funzionante. Non è presente l'impianto di riscaldamento né di condizionamento. L'ACS è fornita da boiler elettrico di vecchia fattura. I serramenti sono in legno con singolo vetro, datati, con chiusura a tapparelle. Le pavimentazioni sono di tipo a piastrelle ceramiche, eccetto le camere da letto in listoni di legno. 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.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu

tel./fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC68121C888D

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: non nota - Stato Civile: celibe - Ulteriori informazioni sul debitore: Attualmente il debitore risulta irreperibile, come da dichiarazione del comune di Tramonti di Sotto (All. 5)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **99,07**

E' posto al piano: T-1-2-3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1979

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta allo stato originario conseguente agli ultimi interventi di ristrutturazione del 1979. Impianti presenti come in origine, finiture datate ed usurate. Non sono state riscontrate tracce di umidità o infiltrazioni, al momento del sopralluogo.

**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 esterna periferica viene considerata compresa nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione né caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato. Non si considera l'area del sottotetto in quanto non accessibile né praticabile.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.T. abitazione: 4.45x7,70=	sup lorda di pavimento	1,00	34,27	€ 400,00
P.1 Abitazione: 4.45x5.60=	sup lorda di pavimento	1,00	24,92	€ 400,00
P.1 ballatoio: 4.75x2.40=	sup lorda di pavimento	0,60	6,84	€ 400,00
P.2 Abitazione: 4.45x5.60=	sup lorda di pavimento	1,00	24,92	€ 400,00
P.2 ballatoio: 4.45x0.80=	sup lorda di pavimento	0,25	0,89	€ 400,00

91,84

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: I-2016

Zona: B1

Tipo di destinazione: Residenziale

**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.: BBBGLC68H21G889D

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

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

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Tramonti di Sotto;

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 2016 zona B1 microzona 1 del capoluogo di Tramonti di Sotto, del Borsino F.I.A.I.P. 2016 e F.I.M.A.A. 2014/15 nonché da ricerche di mercato.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. per abitazioni civili da 500 a 700 €/mq

Borsino F.I.A.I.P.: non disponibile

F.I.M.A.A. 2014/15: non disponibile

### 8.2 Valutazione corpi:



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

via dell'Avlere 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.: BBBGLC68H21C698D

**Abitazione. Abitazione di tipo ultrapolare [A5]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P.T. abitazione: 4.45x7,70=	34,27	€ 400,00	€ 13.708,00
P.1 Abitazione:4.45x5.60=	24,92	€ 400,00	€ 9.968,00
P.1 ballatoio: 4.75x2.40=	6,84	€ 400,00	€ 2.736,00
P.2 Abitazione:4.45x5.60=	24,92	€ 400,00	€ 9.968,00
P.2 ballatoio: 4.45x0.80=	0,89	€ 400,00	€ 356,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 36.736,00
assenza impianto di riscaldamento, stato generale di scarsa manutenzione ed usura			€ -5.510,40
detrazione del 15.00%			
Valore corpo			€ 31.225,60
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 31.225,60
Valore complessivo diritto e quota			€ 31.225,60

**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 di tipo ultrapolare [A5]	91,84	€ 31.225,60	€ 31.225,60

**8.3 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% ) € 7.806,40

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: € 23.419,20

**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.: BBBGLC58H21G886D

**Lotto: 002 - STALLA**

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

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

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

Identificativo corpo: Stalla.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Tramonti Di Sotto (Pordenone) CAP: 33090, via Pra di Leva

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ██████████ Proprietà per 1/1, foglio 13/A, particella 616, indirizzo via Pra di Leva, scala -, interno -, piano T, comune L235, categoria D/10, classe -, consistenza -, superficie -, rendita € 1.332,00

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/08/2004 Repertorio n.: 51539 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8683.1/2004).

Confini: NORD: mapp. 477 EST: strada pubblica SUD: strada pubblica OVEST: mapp. 478 - 479 - 780 - 539

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ██████████ 'roprietà' per 1/1, sezione censuaria L235, foglio 13/A, particella 616, qualità ente urbano, classe -, superficie catastale 2700

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/08/2004 Repertorio n.: 51539 Rogante: GANDOLFI ANNALISA Sede: SPILIMBERGO  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8683.1/2004).

Confini: NORD: mapp. 477 EST: strada pubblica SUD: strada pubblica OVEST: mapp. 478 - 479 - 780 - 539

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non sono riportate le suddivisioni interne nella zona dell'originario fienile, mentre è riportato il locale ufficio/accessorio sul fronte principale, di cui non esistono le relative pratiche edilizie.

Regolarizzabili mediante: variazione

Descrizione delle opere da sanare: locali interni

variazioni interne, importo stimato alla data della perizia di stima.: € 1.200,00

Oneri Totali: € 1.200,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale/agricola a traffico scorrevole

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato



**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

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato  
**Importanti centri limitrofi:** Non specificato  
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato  
**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] senza alcun titolo. Data di rilascio: 20/07/2018.

Note: Esiste un contratto di comodato d'uso gratuito tra il proprietario dell'immobile ed il sig. [redacted] che attualmente lo utilizza per l'allevamento di bestiame e produzione di prodotti caseari, stipulato il 16.07.2010 con scadenza 20.07.2018. Tale atto non risulta registrato.

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [redacted], Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Gandolfi in data 20/07/2004 ai nn. 51.540/10.540; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/08/2004 ai nn. 2.717/13.008; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 60000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [redacted] A rogito di ufficiale giudiziario in data 15/02/2016 ai nn. 15 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/02/2016 ai nn. 2438/1791.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Stalla

**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:** 0,00 €.

**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:** -

**Note Indice di prestazione energetica:** Fabbricato non soggetto alla redazione e rilascio di A.P.E.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal 24/06/2002 al 20/07/2004. In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gandolfi, in data 20/06/2002, ai nn. 34.927; trascritto a Pordenone, in data 21/02/2002, ai nn. 10.625/7.693.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] Proprietà per 1/1 dal 20/07/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Gandolfi, in data 20/07/2004, ai nn. 51.539/10.539; trascritto a Pordenone, in data 02/08/2004, ai nn. 13.008/8.683.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**



**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.j. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21C888D

Numero pratica: Pratica 01  
 Intestazione: ██████████  
 Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Note tipo pratica: L.E. N° 175/1976  
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE DA ADIBIRSI A STALLA CON ANNESSO FIENILE  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 09/11/1976 al n. di prot. 2927  
 Abitabilità/agibilità in data 06/12/1978 al n. di prot. 3774

#### 15.1 Conformità edilizia:

##### Fabbricati per attività agricole [D10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di locali accessori per la produzione di prodotti caseari all'interno del locale e fienile: realizzazione di edificio in aggetto sul fronte principale ad uso ufficio; tettoia a struttura leggera su di un lato.

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento, tettoia e creazione locali interni

Spese tecniche e sanzioni, stimate al momento della redazione della perizia di stima.: € 8.000,00

Oneri Totali: € 8.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 15.2 Conformità urbanistica

##### Fabbricati per attività agricole [D10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4.C - di interesse agricolo paesaggistico
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: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto Stalla

L'immobile oggetto di perizia è una stalla di pianta rettangolare, costituita da due corpi di fabbrica di due altezze diverse, il prima dal fronte strada principale, con funzione di fienile e deposito ed il secondo costituente il vero e proprio ricovero degli animali.

Il fabbricato originariamente fu costruito ██████████ nei mesi successivi il terremoto del 1976. Lo sviluppo dello stesso è di circa 12x14 m per la parte del fienile e di circa 24x14 m per la parte destinata a stalla: all'esterno di questa si trovano le concimaie per la raccolta dei liquami.



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.: BBBGLC68H21C898D

Dal sopralluogo è emersa la presenza di una serie di locali per la produzione casearia ed un piccolo w.c., ricavati all'interno della zona fienile, collegati ad un accessorio esterno posto sul fronte strada. Tali interventi non risultano autorizzati sotto l'aspetto edilizio.

Nel complesso l'immobile ha struttura metallica e tamponamenti in blocchi di cls, copertura in monopanel, serramenti minimali, in funzione all'utilizzo dello stesso, con portoni scorrevoli in ferro sui due estremi, pavimento in liscio di cemento. Gli impianti presenti (adduzione d'acqua dall'acquedotto ed impianto elettrico) sono privi di certificazioni, in parte a vista e strettamente funzionali all'attività. Non sono presenti altri impianti (riscaldamento, telefonico, televisivo) né l'allaccio alla fognatura comunale.

Esternamente su di un lato, è presente una tettoia precaria di piccole dimensioni, non autorizzata posta sull'area pertinenziale all'immobile stesso.

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 [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **525,80**

E' posto al piano: T-

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

ha un'altezza utile interna di circa m. 5.40 / 4.20 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta allo stato originario del periodo di costruzione (immediatamente dopo il terremoto del 1976). Impianti presenti come in origine, finiture datate ed usurate. Non sono state riscontrate tracce di umidità o infiltrazioni, al momento del sopralluogo.

### 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 esterna pertinenziale viene considerata compresa nella valutazione dell'immobile, non avendo particolare estensione né caratteristiche oltre l'ordinarietà per la tipologia dell'immobile e strettamente funzionale all'attività in esso prevista. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Stalla e fienile: 14,20x(12,20+24,00) + 4,20x2,80 =	sup lorda di pavimento	1,00	525,80	€ 100,00

525,80

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: I-2016

Zona: R1



**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.: BBBCLC68I21G888D

Tipo di destinazione: Produttiva  
 Tipologia: capannoni industriali  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato min (€/mq): 150  
 Valore di mercato max (€/mq): 200

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

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

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
 Uffici del registro di Pordenone;  
 Ufficio tecnico di Tramonti di Sotto;  
 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 2016 zona B1 microzona 1 del capoluogo di Tramonti di Sotto, del Borsino F.I.A.I.P. 2016 e F.I.M.A.A. 2014/15 nonché da ricerche di mercato.;;  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. per abitazioni civili da 500 a 700 €/mq  
 Borsino F.I.A.I.P.: non disponibile  
 F.I.M.A.A. 2014/15: non disponibile

**16.2 Valutazione corpi:****Stalla. Fabbricati per attività agricole [D10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stalla e fienile: 14,20x(12,20+24,00) + 4,20x2,80 =	525,80	€ 100,00	€ 52.580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.580,00
complessivo stato manutentivo e di usura detrazione del 10.00%			€ -5.258,00
Valore corpo			€ 47.322,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 47.322,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 47.322,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Stalla	Fabbricati per attività agricole [D10]	525,80	€ 47.322,00	€ 47.322,00

**16.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 14.196,60



**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.l. 01522340932 C.F.: BBBGLC68H21G888D

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.200,00
<b>16.4 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 23.925,40</b>

Date le caratteristiche dei beni, si ritiene di operare la vendita come n° 2 lotti separati.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 21.11.2016

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

*Allegati.*

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

*Attestato di Prestazione Energetica (LOTTO 2)*



Comune: TRAMONTI DI SOTTO/A  
Foglio: 14 A/11: A  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
10-Ago-2016 11:14:38  
Prot. n. T55939/2016



Vis. tel. (0.90 euro)

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. ANTONIO CUCINOTTA

I Particella: 201

E=10400

MODULARIO  
F. rig. rend 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

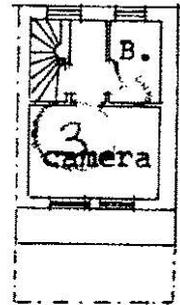
MOD. BN (CEU)

LIRE  
250

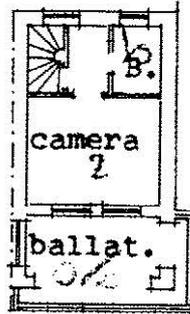
Planimetria di u.i.u. in Comune di **TRAMONTI DI SOTTO** via ..... civ. ....



PIANTA PIANO  
TERZO H. 0.20/1.15



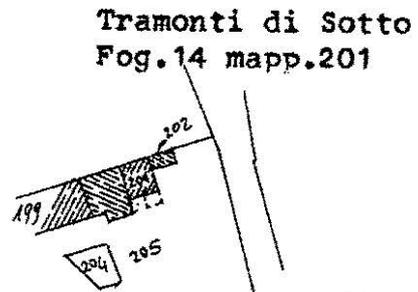
PIANTA PIANO  
SECONDO H. 2.45



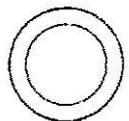
PIANTA PIANO  
PRIMO H. 2.45



PIANTA PIANO  
PRIMO H. 2.50



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/08/2016 - Comune di TRAMONTI DI SOTTO (L.325) - < Sez. Urb. A - Foglio: 14 - Particella: 201 - Subalterno: 0 - VIA CAVOUR piano: 1-1-2-3;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **Arch.** .....  
(Titolo, cognome, .....)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 28/08/1990 - Data: 10/08/2016 - n. T60013 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: AA(210x297)PN - Formato stampa: FICHESIO: AA(210X297)

ARCHITETTI

3776

data ..... F. ....



1 Particella: 616

E.I. N° 39/96

Dichiarazione protocollata n. 000114446 del 01/07/2003

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Tramonti Di Sotto

Via Fra' Di Leva

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: A  
Foglio: 13  
Particella: 616  
Subalterno:

Compilata da:  
Bombasaro Mauro

Iscritto all'albo:  
Geometri

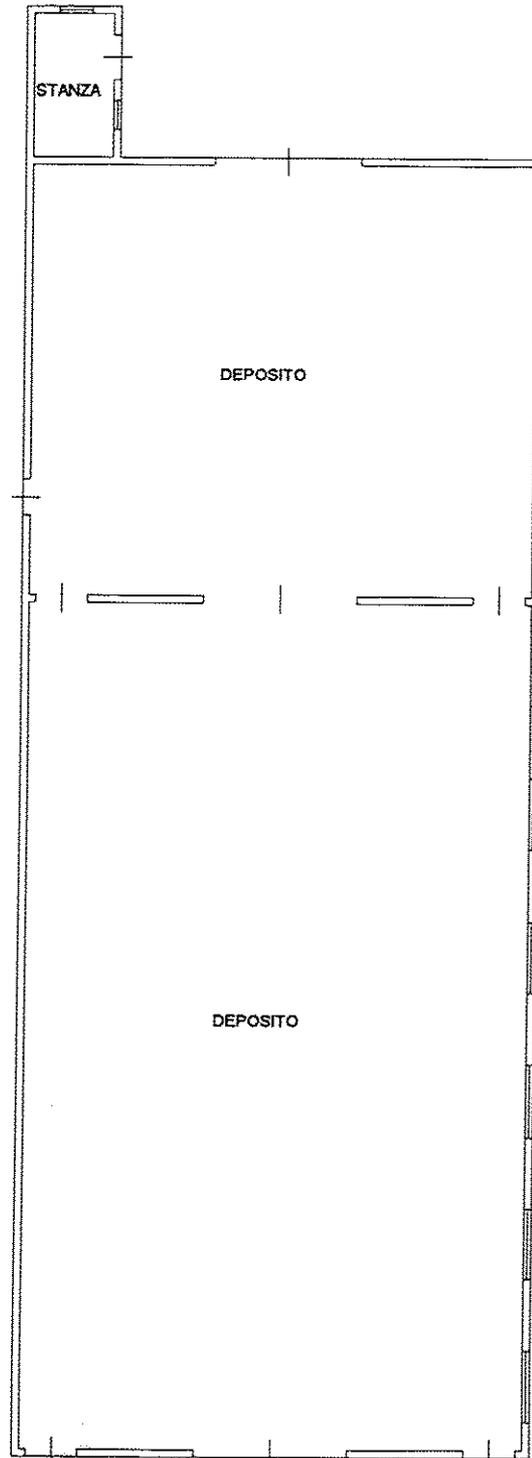
Prov. Pordenone

N. 533

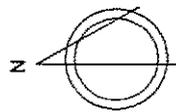
Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/08/2016 - Comune di TRAMONTI DI SOTTO (L325) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 13 - Particella: 616 - Subalterno: 02  
VIA PRA DI LEVA piano: T;



10 metri



Ultima planimetria in atti