



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.: BBBGLC66H21G666D

TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 367/2016

PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.,

CONTRO: XXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U.

Pordenone, 25.09.2017

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

TRIBUNALE DI PORDENONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 367/2016

PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE DI CIVIDALE S.C.P.A.

CONTRO: XXXXXXXXXX

Il G.E. dott.ssa Monica Biasutti 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 amministravi 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



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. 339.31.91.65-4

p.f. 01522340932

C.F.: BBBGLC68H21G888D

- € 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 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 Strade Campagne n° 10/A - Cavolano - Sacile (Pordenone) - 33077

Descrizione zona: Zona periferica a carattere agricolo

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: sezione censuaria H657, foglio 27, particella 26, qualità ente urbano, superficie catastale 980, reddito dominicale: € - reddito agrario: € -, [REDACTED]

[REDACTED] foglio 27, particella 26, subalterno 12, comune H657,

categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 164 mq, rendita € 329,24 [REDACTED]



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.: BRBGLC68F121C886D

[REDACTED], foglio 27, particella 26, subalterno 13,
comune H657, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 19.75, [REDACTED]
[REDACTED], foglio 27, particella 26, subalterno
14, comune H657, categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq, superficie 29 mq, rendita € 39.24

2. Possesso

Bene: via Strade Campagne n° 10/A - Cavolano - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: Abitazione

Possesso: Occupato da [REDACTED] provv. assegn. casa al coniuge. Trascritto a Pordenone il 10/07/2015. Provvedimento emesso da Tribunale di Pordenone in data 16/03/2013. [REDACTED]

[REDACTED]. Non registrato.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Strade Campagne n° 10/A - Cavolano - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Strade Campagne n° 10/A - Cavolano - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,

5. Comproprietari

Beni: via Strade Campagne n° 10/A - Cavolano - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Strade Campagne n° 10/A - Cavolano - Sacile (Pordenone) - 33077

Lotto: 001 - ABITAZIONE

Corpo: Abitazione

Continuità delle trascrizioni: SI



Beni in **Sacile (Pordenone)**
Località/Frazione **Cavolano**
via Strade Campagne n° 10/A

Lotto: 001 - 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 di tipo economico [A3] sito in frazione: Cavolano, via Strade Campagne n° 10/A

Quota e tipologia del diritto
100/100 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria H657, foglio 27, particella 26, qualità ente urbano, superficie catastale 980, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 05/09/1988 in atti dal 08/01/1999 (n. 1176.1/1988)

Confini: NORD: mapp. 300 EST: mapp. 265 SUD: mapp. 367 OVEST: mapp. 367

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 27, particella 26, subalterno 12, comune H657, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 164 mq, rendita € 329,24

Derivante da: VARIAZIONE del 22/11/1990 in atti dal 20/06/1996 FRAZIONAMENTO, RISTRUTTURAZIONE, VAR DEST, ACCERTAMENTO E CLS NOTIFICA F.131/96 (n.5083.1/1990)

Confini: v. catasto terreni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 27, particella 26, subalterno 13, comune H657, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 17 mq, rendita € 19.75

Derivante da: VARIAZIONE del 22/11/1990 in atti dal 20/06/1996 FRAZIONAMENTO, RISTRUTTURAZIONE, VAR DEST, ACCERTAMENTO E CLS NOTIFICA F.131/96 (n.5083.1/1990)

Confini: v. catasto terreni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 27, particella 26, subalterno 14, comune H657, categoria C/2, classe 2, consistenza 29 mq, superficie 29 mq, rendita €



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.: BBBGLC66H21C888D

39.24

Derivante da: VARIAZIONE del 10/05/1996 in atti dal 20/06/1996 UNITA' AFFERENTE, ACCERTAMENTO E CLS NOTIFICA F.131/96 (n. 1419/A.1/1996)

Confini: v. catasto terreni

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nell'elaborato planimetrico sono riportati in modo errato i numeri di subalterno, rispetto alle planimetrie dei singoli subalterni.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento

Descrizione delle opere da sanare: Disallineamento numerazione subalterni

Spese stimate, oneri catastali compresi: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]. Trascritto a Pordenone il 10/07/2015.

Provvedimento emesso da Tribunale di Pordenone in data 16/03/2013. [REDACTED]

[REDACTED] Non registrato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]

Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di Notaio Roberto Blandaleone in data 12/04/2010 ai nn.

129710/29797; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2010 ai nn. 7189/1370; Importo ipoteca: €

300000; Importo capitale: € 150000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge a favore della massa dei creditori

contro [REDACTED] rogito di Tribunale PN in data 16/07/2013 ai nn. 7246 iscritto/trascritto a Pordenone

in data 10/07/2015 ai nn. 9001/6397.

- Trascrizione pregiudizievole:

Verbale di pignoramento immobili a favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da:

Pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 09/11/2016 ai nn. 4192/2016 iscritto/trascritto

a Pordenone in data 18/11/2016 ai nn. 15471/10589.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



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

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: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note Indice di prestazione energetica: Redatto dallo scrivente all'interno della procedura esecutiva

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

Avvertenze ulteriori: no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio ad oggi - a rogito di Notaio Salvatore Satta, in data 31/03/1999, ai nn. 43156; trascritto a Pordenone, in data 24/04/1999, ai nn. 5613/5613.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica 01

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento e sistemazione di fabbricato di abitazione rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/12/1965 al n. di prot.

Rilascio in data 09/02/1966 al n. di prot. 248

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Pratica 02

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento di fabbricato di abitazione rurale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/03/1966 al n. di prot.

Rilascio in data 13/05/1966 al n. di prot. 52

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Pratica 03

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Accessori pertinenziali uso w.c. e deposito

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/09/1986 al n. di prot. 17084

Rilascio in data 14/04/2006 al n. di prot. 11873

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

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

Numero pratica: Pratica 04

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e trasformazione di accessori agricoli in abitazione.

Oggetto: ristrutturazione



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.: BBBGLC56H21C886D

Presentazione in data 22/01/1988 al n. di prot. 1073
 Rilascio in data 22/12/1988 al n. di prot. 107/88
 Abitabilità/agibilità in data 15/02/1991 al n. di prot. 11568/90

Numero pratica: Pratica 05
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante
 Per lavori: Variante in corso d'opera C.E. n° 107 del 22.12.1988
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 08/04/1990 al n. di prot. 6674
 Rilascio in data 04/06/1990 al n. di prot. 43/90
 Abitabilità/agibilità in data 15/02/1991 al n. di prot. 11568/90

Numero pratica: Pratica 06
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Per lavori: Installazione serbatoio GPL
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 05/03/1999 al n. di prot. 5042

Numero pratica: Pratica 07
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 Per lavori: Installazione impianto solare termico
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 01/12/2006 al n. di prot. 33488

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione deposito e tettoia chiusa, in difformità alle autorizzazioni edilizie e condoni edilizi rilasciati.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia (S.C.I.A. / Permesso di costruire)

Descrizione delle opere da sanare: Deposito e tettoia chiusa abusivi

Stima del costo per spese tecniche, diritti comunali e sanzioni.: € 7.500,00

Oneri Totali: **€ 7.500,00**

Note: E' possibile utilizzare i "bonus" una tantum individuati dal P.R.G.C. per regolarizzare le opere abusive.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.C.
In forza della delibera:	C.C. n° 28.11.2016
Zona omogenea:	E4.2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si riporta quanto indicato nel P.R.G.C. per l'edificio in questione, individuato quale CORPO B, nella relativa scheda edificio: "CORPO B: Considerata l'estraneità formale dell'attuale superficie coperta da portico, nonché degli ampliamenti laterale e posteriore, se ne prescrive l'eliminazione a fronte di un recupero della relativa volumetria, da realizzarsi proseguendo secondo gli assi compositivi strutturali dei volumi contigui.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione**

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio bifamiliare con accesso dalla via pubblica tramite breve percorso sterrato.

Essa si sviluppa su 2 piani fuori terra oltre ad una soffitta accessibile ma non abitabile. La struttura è in muratura e solai in laterocemento, così come quelli costituenti le falde inclinate in copertura. Al piano terra l'edificio si articola in un ingresso da cui si accede ad un piccolo bagno, la cucina abitabile ed un'ampia zona giorno con stufa in maiolica in un angolo. Sempre dall'ingresso si accede ad un garage e due annessi: un deposito/magazzino (censito catastalmente) ed una tettoia precaria chiusa sui lati, anch'essa ad uso deposito/magazzino. Questi ultimi due accessori non risultano realizzati a seguito di autorizzazione edilizia, essendo differenti dagli accessori autorizzati e condonati. Sul lato posteriore dell'edificio si trova il locale adibito a centrale termica.

Al piano primo l'edificio si sviluppa in n° 3 camere da letto di cui una matrimoniale con terrazzino, ed un bagno completo di sanitari e terrazzino. Tutti i locali sono collegati da un corridoio che permette l'accesso, tramite botola, al sottotetto non abitabile, che si presenta al grezzo.

Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche e cotto per i locali a servizio, così come in parte le pareti del bagno, gli altri locali presentano parquet. Le porte interne sono tamburate ed i serramenti in legno con vetrocamera e scuri esterni.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a propano (esiste la possibilità di allaccio al metano, attualmente esiste un bombolone per propano, in disuso) con distribuzione a singoli radiatori. Inoltre è presente un impianto solare termico con accumulo ed un impianto fotovoltaico: entrambi questi impianti richiedono manutenzione per esser messi in funzione. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico e idrotermosanitario di caratteristiche medie. L'immobile è dotato di impianto di aspirazione centralizzato, da riparare. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate internamente, mentre l'esterno del fabbricato si presenta privo di pittura. Al momento del sopralluogo non si sono rilevate tracce di umidità, infiltrazioni o crepe. 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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 303,17

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1990

**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.: BBBGLC68H21C886D

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.4
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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile richiede interventi di manutenzione, specie agli impianti, nonché la tinteggiatura esterna, con ripristino localizzato degli intonaci.

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. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
piano terra abitazione: 9,60x12,90-4,00x4,30=	sup lorda di pavimento	1,00	106,64	€ 1.050,00
piano terra accessori: 2,50x4,50 +6,80x3,50+12=	sup lorda di pavimento	0,50	23,53	€ 1.000,00
piano primo abitazione: 12,90x5,60=	sup lorda di pavimento	1,00	72,24	€ 1.050,00
soffitta: 12,90x5,60=	sup lorda di pavimento	0,30	21,67	€ 900,00
terrazzi piano primo	sup lorda di pavimento	0,30	1,50	€ 1.050,00

225,58

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 02-2016

Zona: Sacile

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:



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 0434.555.239

cell. 339.31.91.654

p.i. 01522340932

C.F.: BBBGLC66H21G885D

Criteri di stima:

Comparazione con edifici analoghi in zone limitrofe o confrontabili

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino F.I.M.A.A. 2016-2017,

O.M.I. semestre 2-2016;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino F.I.M.A.A. 2016-2017 - 1000-1400 €/mq per locali uso abitazioni civili, usati.

O.M.I. semestre 2-2016 900-1200 €/mq per locali uso abitazioni civili, usati..

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
piano terra abitazione: 9,60x12,90-4,00x4,30=	106,64	€ 1.050,00	€ 111.972,00
piano terra accessori: 2,50x4,50 +6,80x3,50+12=	23,53	€ 1.000,00	€ 23.525,00
piano primo abitazione: 12,90x5,60=	72,24	€ 1.050,00	€ 75.852,00
soffitta: 12,90x5,60=	21,67	€ 900,00	€ 19.504,80
terrazzi piano primo	1,50	€ 1.050,00	€ 1.575,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 232.428,80
interventi manutentivi e di completamento delle pitture esterne detrazione del			€ -34.864,32
Valore corpo			€ 197.564,48
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 197.564,48
Valore complessivo diritto e quota			€ 197.564,48

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	225,58	€ 197.564,48	€ 197.564,48

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 29.634,67

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 9.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 158.929,81

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

**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.: BBBGLC66H21G886D

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 25.09.2017

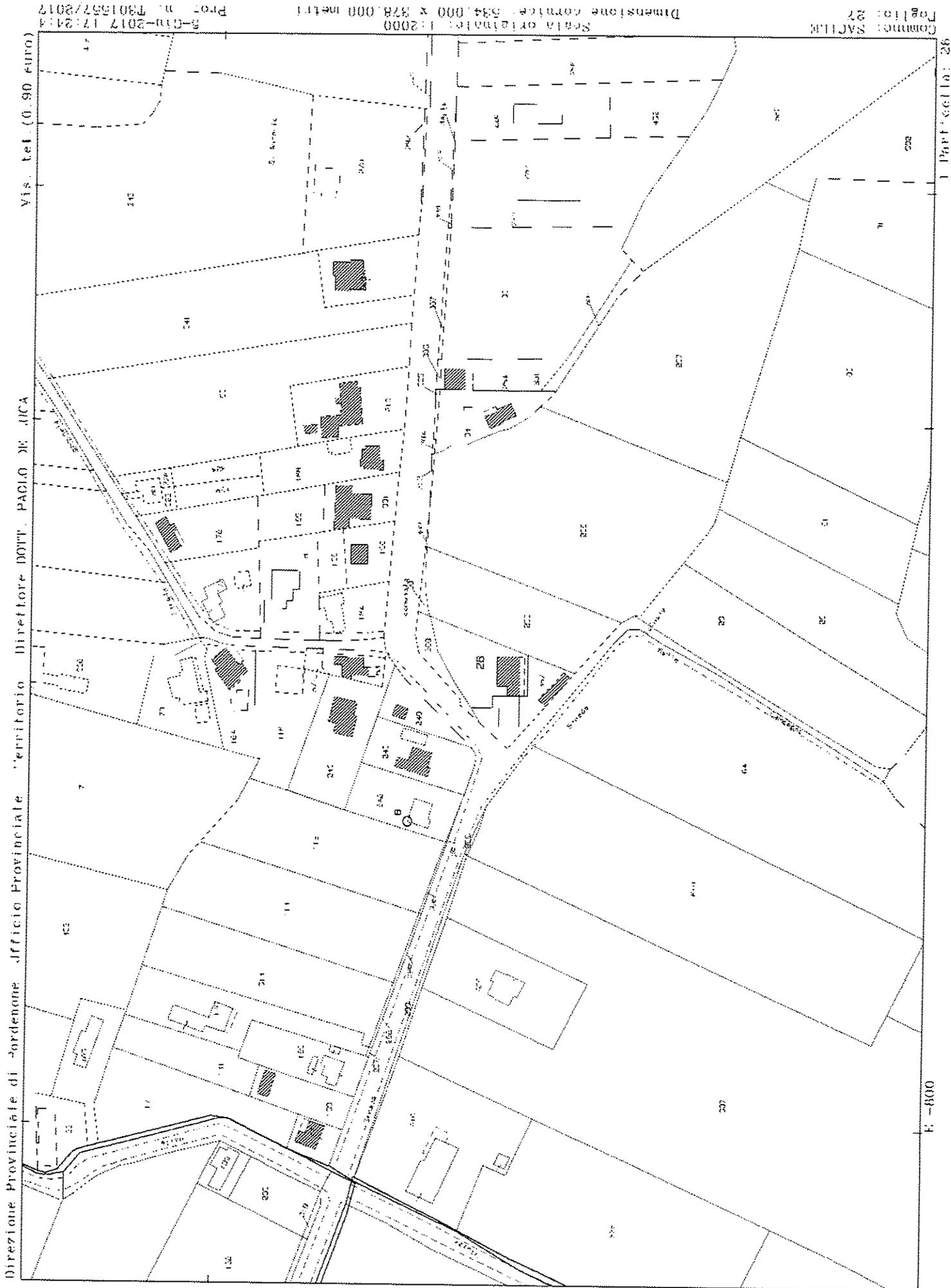
Il C.T.U.
dott. ing. Gianluca Bubbola

Allegati.

- Allegato 1* *Visure catastali, estratto di mappa*
- Allegato 2* *Ispezione ipotecaria*
- Allegato 3* *Pratiche edilizie*
- Allegato 4* *Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato 5* *Dichiarazione Agenzia delle Entrate su contratti di affitto*
- Allegato 6* *Verbale di sopralluogo*
- Allegato 7* *Documentazione fotografica*
- Allegato 8* *Decreto Assegnazione immobile*

Attestato di Prestazione Energetica





Direzione Provinciale di Fidenza Ufficio Provinciale Territorio Direttore Dott. Paolo De Luca

Vis. tel. (0.90 euro)

Scala grafica: 1:2000 Dimensione cornice: 334.000 x 328.000 metri

R-G10-2017 17:24:14
Prot. n. 1301357/2017

Comune: SACTIM
Foglio: 27

Particella: 26

F. 400

MOGLIARO
P. 129. 1982 - 887

 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

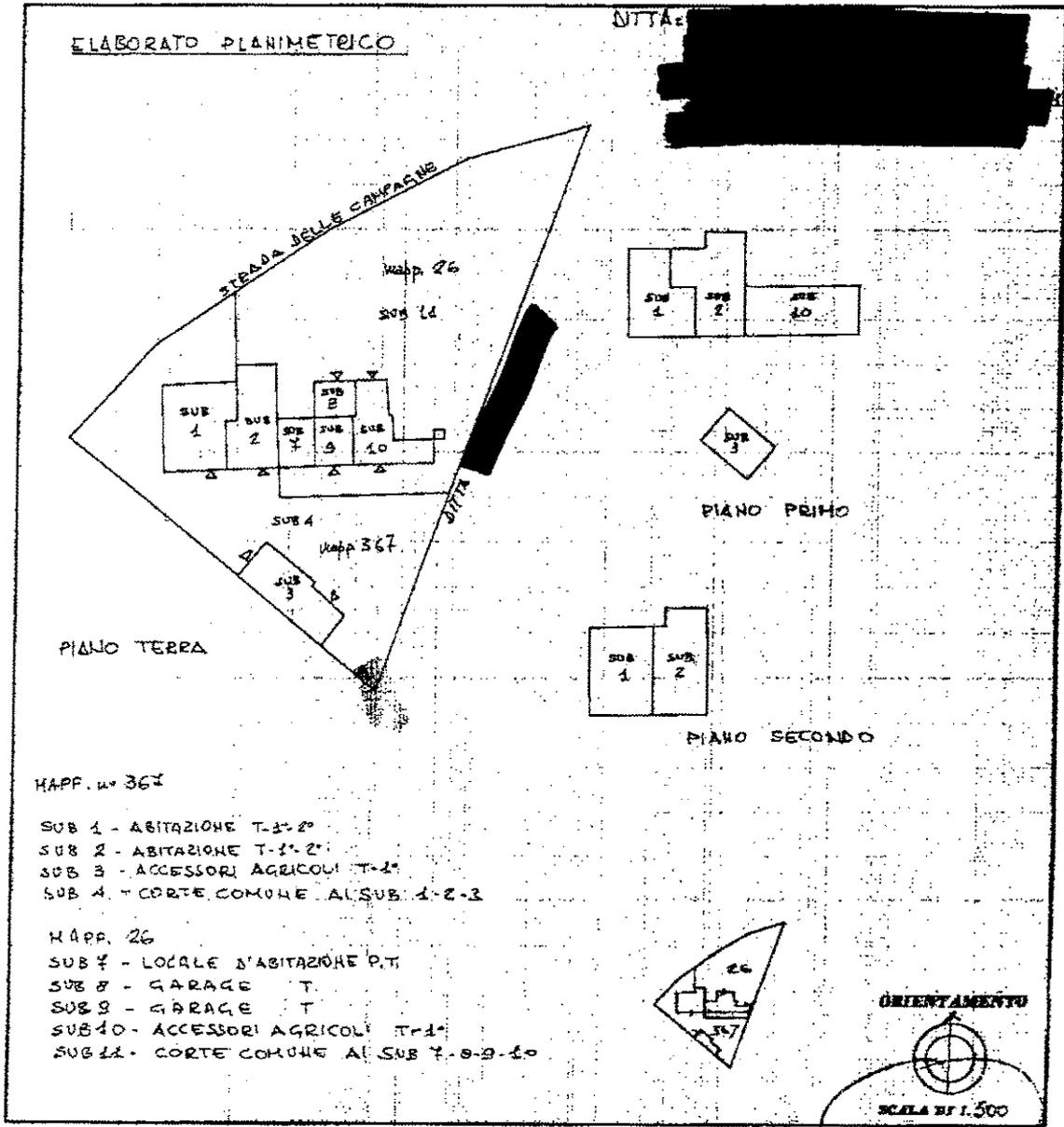
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGI 30 APRILE 1968, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SACILE Via delle campagne

Ditta _____

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PN

Lire 200



- MAPPA n. 367
- SUB 1 - ABITAZIONE T-1-2°
 - SUB 2 - ABITAZIONE T-1-2°
 - SUB 3 - ACCESSORI AGRICOLI T-1°
 - SUB 4 - CORTE COMUNE AL SUB. 1-2-3
- MAPPA 26
- SUB 7 - LOCALE D'ABITAZIONE P.T.
 - SUB 8 - GARAGE T.
 - SUB 9 - GARAGE T.
 - SUB 10 - ACCESSORI AGRICOLI T-1°
 - SUB 11 - CORTE COMUNE AL SUB 7-8-9-10

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12-9-88

PROT. N° 6302/A

Completata dall'ARCH. _____

Inviata all'Albo degli ARCH. n. 158

della Provincia di PN

DATA 25-9-88

Firma: _____

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2017 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 27 - Particella: 26 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. ng. rend. 487



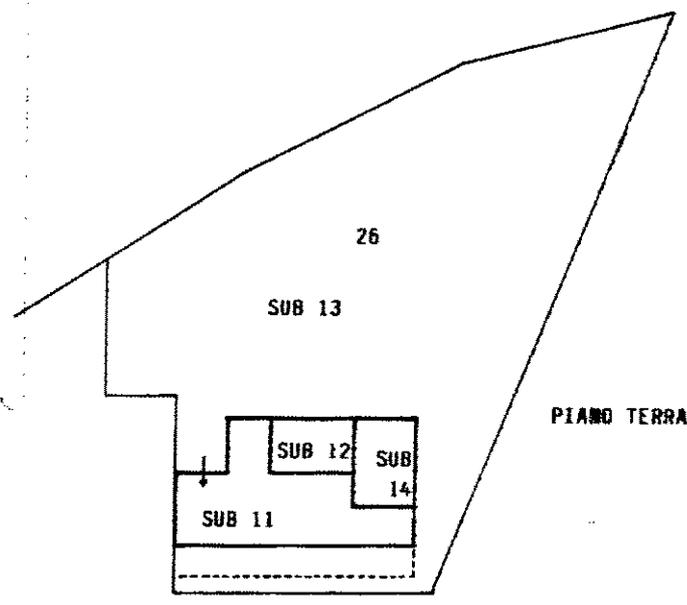
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. SM (CEU)

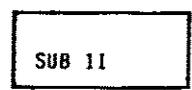
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SACILE via CAMPAGNE civ. 11

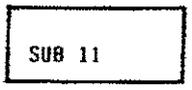
DITTA: [REDACTED]
ELABORATO PLANIMETRICO
RIFERIMENTO TIPO MAPPALE N° 4775 del 15.11.1995.
MAPPALE N° 26
SUB ~~12~~ ¹³ ABITAZIONE e ACC.
SUB ~~13~~ ¹⁴ AUTORINESSA a P.T.
SUB ~~14~~ ¹¹ CORTE COMUNE AI SUB ~~12-13-14~~ ¹³⁻¹⁴
SUB 14 MAGAZZINO a P.T.



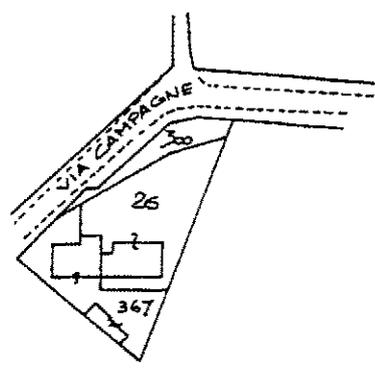
C.E.U.
PLANIMETRIA PRODOTTA PRIVA DI
ABRASIONI E CORREZIONI
PORDENONE
IL TECNICO



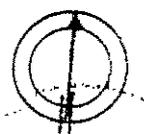
PRIMO PIANO



SOFFITTA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2017 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 27 - Particella: 26 - Elaborato planimetrico >

Dichiarazione di N.C.
Dichiarazione di variazioni

Compilata dal l'Arch. [REDACTED]
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 10/05/1996 - Data: 05/06/2017 - n. T303103 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile
n. 26 sub. 11
data 30/3/96 Firma [REDACTED]



MODULARIO
F. rig. rend. 487



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

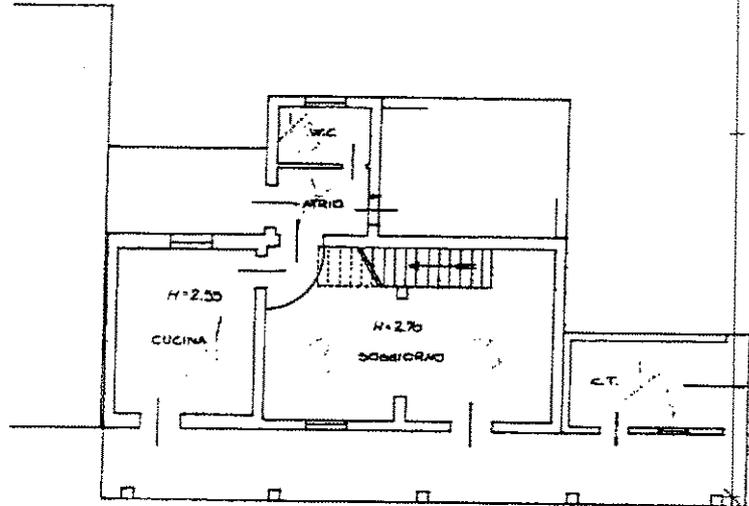
MOD. 50 (CEU)

LIRE
250

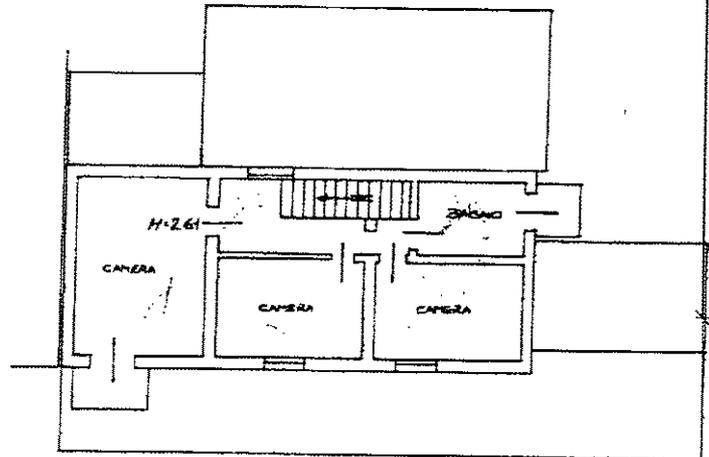
Planimetria di u.i.u. in Comune di SACILE via CAMPAGNE civ. 11

DITTA [REDACTED]

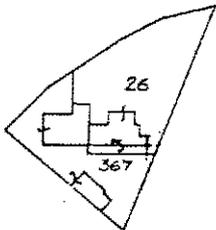
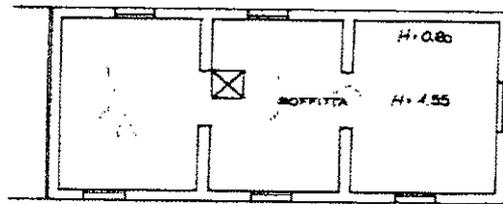
PIANO TERRA



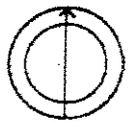
PIANO PRIMO



SOFFITTA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2017 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 27 - Particella: 26 - Subalterno: 12 >
STRADA-CAMPAGNE piano T.L.2.

Rene - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti	Compilata dall' ARCH. [REDACTED] [REDACTED]	RISERVATO ALL'UFFICIO 22/11/1990 5023
Data presentazione: 22/11/1990 - Data: 05/06/2017 - n. T308038 - Richiedente: BBBGLC6811210688D Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297) n. 26 sub. A	data 05.06.90 Firma [REDACTED]	ENONET

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)

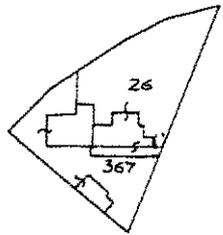
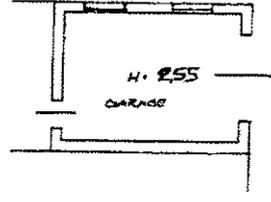
MOD. 59 (CEU)

LIRE
250

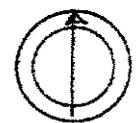
Planimetria di u.i.u. in Comune di SACILE via CAMPAGNE CIV. 13

DITTA: [REDACTED]

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



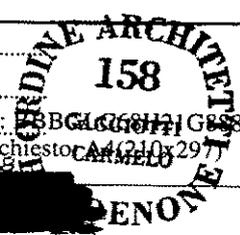
SCALA DI 1:200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2017 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 27 - Particella: 26 - Subalterno: 13 >
STRADA CAMPAGNE piano: 1

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria

Compilata dall'ARCH. [REDACTED]
(Titolo: [REDACTED])



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 22/11/1990 - Data: 05/06/2017 - n. T308040 - Richiedente: BBBGLC68H21G888D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 1-25 sub. B

iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di PA. n. 158
data 15.06.90 Firma [REDACTED]

5023

MODULARIO
F. rig. rand. 487

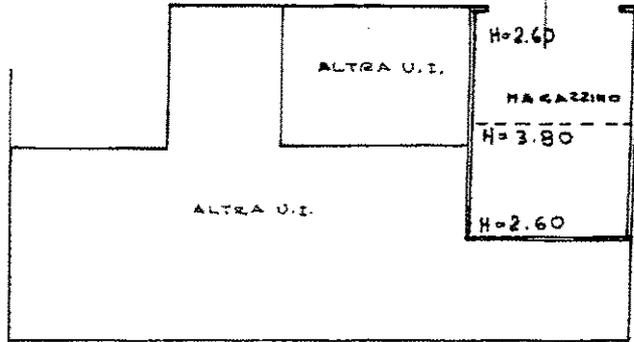


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 500 (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SACILE via CAMPAGNE civ. 14



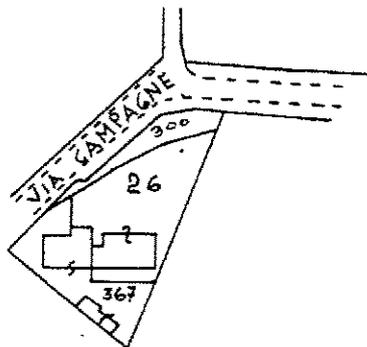
PIANO TERRA

C.E.U.

PLANIMETRIA PRODOTTA PRIVA DI
A.S. 10/05/1996

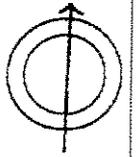
PORDENONE

IL TECNICO



sc. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Prov. - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/06/2017 - Comune di SACILE (H657) - < Foglio: 27 - Particella: 26 - Subalterno: 14 >
STRADA CAMPAGNE piano T.

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal ARCH. [redacted]	158	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ultimo piano di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	[redacted]	158	
Data presentazione: 10/05/1996 - Data: 05/06/2017 - n. T308042 - Richiedente: BBBGLC68H21G888D	scritto in atto di n. T308042 - Richiedente: BBBGLC68H21G888D	158	
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	della provincia di P.N. n. 158	158	
ni: 26 sub: 14	data 30/3/96. Firma [redacted]	158	1419 A