

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **Intesa San Paolo Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **135/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-02-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** perito edile Carlo Zoldan  
**Codice fiscale:** ZLDCRL53S22A206N  
**Partita IVA:** 0171217093933  
**Studio in:** Via del Carmine n. 23 – 33085 Maniago  
**Telefono:** 0427730237  
**Fax:** 0427730237  
**Email:** [gi-zeta@libero.it](mailto:gi-zeta@libero.it)  
**Pec:** carlo.zoldan@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via San Giovanni del Tempio n. 24/D - San Giovanni al Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Descrizione zona:** Mista residenziale-commerciale-artigianale

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZE

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

**Dati Catastali:**

HAMMETT , foglio 11, particella  
3, subalterno 24, indirizzo Viale San Giovanni del Tempio n. 24/D, piano S1-T-1, comune  
Sacile , categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 133, rendita € 377,66,

, foglio 11, particella  
3, subalterno 17, indirizzo Viale San Giovanni del Tempio n. 24/D, piano S1, comune Sacile  
, categoria C/6, classe 4, consistenza 26, superficie 29, rendita € 90,64

### 2. Possesso

**Bene:** Viale San Giovanni del Tempio n. 24/D - San Giovanni al Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZE

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Viale San Giovanni del Tempio n. 24/D - San Giovanni al Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZE

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale San Giovanni del Tempio n. 24/D - San Giovanni al Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZE

**Creditori Iscritti:** Intesa San Paolo Spa, EQUITALIA NORD S.p.A.

## 5. Comproprietari

**Beni:** Viale San Giovanni del Tempio n. 24/D - San Giovanni al Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZE

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Viale San Giovanni del Tempio n. 24/D - San Giovanni al Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZE

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale San Giovanni del Tempio n. 24/D - San Giovanni al Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZE

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Viale San Giovanni del Tempio n. 24/D - San Giovanni al Tempio - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001

**Prezzo:** € 128.850,00

## Premessa

Letti gli atti del fascicolo, integrato la documentazione ipo –catastale carente, acquisita documentazione presso gli uffici comunali di Sacile (PN), il sostituto custode fissava la visita degli immobili oggetto di esecuzione il giorno 10.12.2019 alle ore 12,00 presso gli immobili siti in comune di Sacile (PN) Viale San Giovanni del tempio n. 24/D.-

Si è dovuto effettuare l'accesso forzoso in quanto la parte esecutata si è resa irreperibile.-

Al sopralluogo era presente il sostituto custode geom. Andrea FALOMO e il fabbro sig. (PN)  
(vedi verbale di sopralluogo allegato 1).-

Valutata la particolarità e la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione, si è prevista la formazione di 1 unico lotto .-

Beni in **Sacile (PN)**  
Località/Frazione **San Giovanni al Tempio**  
Viale San Giovanni del Tempio n. 24/D

**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: A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZE**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (PN) frazione: San Giovanni al Tempio,  
Viale San Giovanni del Tempio n. 24/D**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Ulteriori informazioni sul debitore: da quanto riferitomi dal responsabile dell'Ufficio Anagrafe del comune di Sacile, l'esecutata non risulta mai essere stata residente in questo comune, e né ha saputo indicarmi altri domicili.-

Il sostituto custode è l'amministratore condominiale mi hanno comunicato che da proprie informazioni l'esecutata risulta non rintracciabile da vario tempo.-

Dall'atto notarile risulta che alla data della stipula la signora risultava di stato libero.-

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 11,

particella 3, subalterno 24, indirizzo Viale San Giovanni del Tempio n. 24/D, piano S1-T-1, comune Sacile , categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie 133, rendita € 377,66

Derivante da: Atto notaio Francesco BANDIERAMONTE di Pordenone in data 14.11.2005

Repertorio n. 3420 Raccolta n. 995 (vedi allegato 5).-

Millesimi di proprietà di parti comuni: 85,86

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: , foglio 11,

particella 3, subalterno 17, indirizzo Viale San Giovanni del Tempio n. 24/D, piano S1, comune Sacile , categoria C/6, classe 4, consistenza 26, superficie 29, rendita € 90,64

Derivante da: Atto notaio Francesco BANDIERAMONTE di Pordenone in data 14.11.2005

Repertorio n. 3420 Raccolta n. 995 (vedi allegato 5).-

Millesimi di proprietà di parti comuni: 11,00

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Trattasi di immobile residenziale del tipo a schiera inserito in un complesso ad uso misto ubicato nella località San Giovanni del Tempio al limite est dell'abitato di Sacile (PN), internamente alla pubblica Viale San Giovanni del Tempio.-

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi privato.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Intesa San Paolo Spa contro \_\_\_\_\_ ;  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fidiario; A rogito di notaio Francesco BANDIERAMONTE di Pordenone in data 14/11/2005 ai nn. 3421/996; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/11/2005 ai nn. 19628/4732; Importo ipoteca: € 285.000,00; Importo capitale: € 190.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di EQUITALIA NORD S.p.A. contro \_\_\_\_\_ ;  
Derivante da: Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973); A rogito di Equitalia Nord S.p.A. Milano in data 08/11/2012 ai nn. 89/9112; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/11/2012 ai nn. 13749/2050; Importo ipoteca: € 26.676,35; Importo capitale: € 53.352,70.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Spa contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 21/05/2019 ai nn. 1171 iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/06/2019 ai nn. 8701/6290.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZE

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2.869,04 (vedi allegato 7)

**Millesimi di proprietà:** 96,86

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D (vedi allegato 6)

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestazione è stata redatta dal Perito Industriale DE BIASIO Tommaso, tecnico abilitato, incaricato dal sottoscritto (vedi allegato 6)-

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

) **proprietario ante ventennio al 14/12/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di atto notaio Alberta PIANCA di Vittorio Veneto, in data 07/09/1999, ai nn. 11310.

### Titolare/Proprietario:

**14/12/2005 ad oggi (attuale proprietario)** . In forza di atto di compravendita - a rogito di atto notaio Francesco BANDIERAMONTE di Pordenone , in data 14/11/2005, ai nn. 3420/995; registrato a PORDENONE, in data 21/11/2005, ai nn. 9614/1T; trascritto a Pordenone , in data 22/11/2005, ai nn. 19627/12431.

**dal**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 938

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n° 47)

Note tipo pratica: vedi allegato 4.2

Presentazione in data 14/08/1999 al n. di prot. 230174

Rilascio in data 20/04/1999

Abitabilità/agibilità in data 20/04/1999 (vedi allegato 4.3)

Numero pratica: 0108/00

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILI

Note tipo pratica: vedi allegato 4.4

Per lavori: COSTRUZIONE COMPLESSO COMMERCIALE E RESIDENZIALE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 05/07/2000 al n. di prot. 14985

Rilascio in data 14/09/2000

Numero pratica: 0108/00

Intestazione:

Tipo pratica: CONCESSIONE DI VARIANTE PER LA ESECUZIONE DI OPERE

Note tipo pratica: vedi allegato 4.5

Per lavori: COSTRUZIONE COMPLESSO COMMERCIALE E RESIDENZIALE

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/01/2002 al n. di prot. 616

Rilascio in data 29/04/2002

Agibilità in data 24/05/2002 al n. di prot. 02/2007-02A028 (vedi allegato 4.6)

### 7.1 **Conformità edilizia:**

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Note: In data 10.12.2019 ho fatto richiesta scritta in bollo per il rilascio del certificato di inesistenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi della L. 47/85, non avendo a tutt'oggi avuto riscontro.- L'ufficio competente mi ha riferito che nel caso specifico non rilascia tale certificazione.-

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona H3 - (insediamenti commerciali esistenti)
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 4.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi allegato 4.1
Rapporto di copertura:	vedi allegato 4.1
Altezza massima ammessa:	vedi allegato 4.1
Volume massimo ammesso:	vedi allegato 4.1
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

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

#### Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZE**

(vedi planimetrie catastali allegato 2, documentazione fotografica allegato 3)

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione e garage facente parte di un complesso immobiliare denominato "Residenza Europa" composto da sei unità abitative del tipo a schiera e tre unità commerciali, insistente su un lotto di pertinenza pari a 2.620 metri quadri catastali, disposto su due piani fuori terra e un piano interrato, ubicato nella località San Giovanni del Tempio, al limite est dell'abitato del capoluogo in comune di Sacile (PN), in frangia alla strada denominata Viale San Giovanni del Tempio.-

Il complesso, da quanto deducibile dalla relazione di collaudo e da quanto visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da fondazioni continue su pali e plinti, murature portanti in conglomerato cementizio armato con tamponamenti in blocchi laterizi, solai di interpiano tipo Predalles" o laterocemento e copertura a falde inclinate con manto in tegole cementizie.-

I muri esterni del fabbricato sono intonacati al civile con sovrastante tinteggiatura (vedi foto 3.1, 3.2, 3.3).- L'immobile oggetto di esecuzione ha due lati in adiacenza ad altra unità immobiliare e due lati prospicienti pertinenza a giardino ad uso esclusivo distinti con il sub 6 e sub 7 (vedi elaborato planimetrico allegato 2) delimitati da muretto in calcestruzzo e ringhiera o rete metallica (vedi foto 3.4, 3.5), con accesso pedonale, vialetti e marciapiedi pavimentati in marmette autobloccanti colorate.-

I serramenti esterni sono in legno colorato con vetrocamera e ante di oscuro con portone di ingresso finestrato, mentre le porte interne sono in legno tamburato; il bagni sono dotati di sanitari e di tutti gli accessori necessari e sono completi in ogni loro parte.-

Le finiture interne sono di buona fattura, con pavimenti in listoni di legno o piastrelle in ceramica e

rivestimento delle pareti del vano cucina, dei bagni e della lavanderia in piastrelle di ceramica decorata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati; la scala di accesso al piano terra è costituita da struttura in c.a con rivestimento in lastre di granito mentre quella al piano primo è rivestita in legno (vedi foto 3.11, 3.16).-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi planimetria catastale allegato 2):

**PIANO INTERRATO**

- garage (foto 3.6)
- cantina-lavanderia (foto 3.7)
- ripostiglio-sottoscala (foto 3.8)
- ripostiglio (foto 3.9)
- disimpegno (foto 3.10)

**PIANO TERRA**

- ingresso-soggiorno-cucina (foto 3.12, 3.13)
- lavanderia-bagno (foto 3.14)
- disimpegno (foto 3.15)

**PIANO PRIMO**

- disimpegno (foto 3.17)
- bagno (foto 3.18)
- camera (foto 3.20, 3.21, 3.22)
- terrazzino (foto 3.23)

L'accesso carraio al piano interrato avviene esternamente tramite rampa e successivo spazio di manovra (vedi foto 3.26, 3.27) identificati nell'elaborato planimetrico con il sub 2 e sub 3 (vedi allegato 2).- Il complesso residenziale ha anche accesso carraio e pedonale alle unità residenziali e al parcheggio privato (vedi foto 3.28) contraddistinto nell'elaborato planimetrico con il sub 1 (vedi allegato 2).- Gli impianti tecnologici (elettrico e termoidraulico) sono, per quanto visibile, in buone condizioni risalenti all'epoca di costruzione del complesso immobiliare e sono dotati di certificazione di conformità (vedi allegato 6).-

L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo alimentato a gas metano dalla rete pubblica, con caldaia a camera stagna ubicata nel bagno del piano terra (vedi foto 3.29) e distribuzione a flusso d'acqua calda con termosifoni in acciaio a piastra e circolatori impianto a pavimento.-

L'unità immobiliare è dotata anche di impianto di raffrescamento HP elettrica aria-aria con unità esterna posizionata sul retro (vedi foto 3.30) e unità interne al piano terra e primo (vedi foto 3.31).- E' stato redatto dal perito industriale DE BIASIO Tommaso, tecnico abilitato, l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'immobile oggetto di esecuzione risultato di classe D (vedi allegato 6).- L'unità immobiliare sopra descritta strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa risulta in generale in buon stato di manutenzione, ad eccezione di tracce di umidità e muffa nei vani al piano interrato (vedi foto 3.24, 3.25).-

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata calcolata come superficie commerciale omogeneizzata netta con misure in loco e verifica su tavole di progetto e scheda catastale.-

Superficie complessiva di circa mq **155,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 24/D; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 cm

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup comm. Omogeneizzata	1,00	155,00	€ 1.000,00

155,00

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sacile ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. - F.i.M.A.A..

**8.2 Valutazione corpi:****A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZE. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	155,00	€ 1.000,00	€ 155.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 155.000,00

Valore complessivo intero € 155.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 155.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZE	Abitazione di tipo civile [A2]	155,00	€ 155.000,00	€ 155.000,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 23.250,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 2.900,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 128.850,00

Data generazione:  
14-01-2020 10:01:33L'Esperto alla stima  
**perito edile Carlo Zoldan**