



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

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone  
tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: [gianluca.bubbola@libero.it](mailto:gianluca.bubbola@libero.it)  
p.i. 01522340932

P.E.C.: [gianluca.bubbola@ingpec.eu](mailto:gianluca.bubbola@ingpec.eu)  
C.F.: BBGLC68H2IG888D

---

## **TRIBUNALE DI PORDENONE**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 133/2018**

**PROMOSSA DA: B.C.C. PORDENONESE SOC. COOP.**

**CONTRO:**

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

Pordenone, 06.06.2019

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



**TRIBUNALE DI PORDENONE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 133/2018**

PROMOSSA DA: B.C.C. PORDENONESE SOC. COOP.

CONTRO:

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

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



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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIALE TRIESTE N° 74/N - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** Appartamento

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

**Dati Catastali:**

- Proprietà per 1/2

- Proprietà per 1/2, foglio 13, particella 1325, subalterno 39, indirizzo viale

Trieste, piano S1 - 2 - 3, comune I373, categoria A/2, classe 4, consistenza 3.5 vani, superficie 95 mq, rendita € 244,03 €,

- Proprietà per 1/2

- Proprietà per 1/2, foglio 13, particella 1325, subalterno 46, indirizzo viale

Trieste, piano S1, comune I373, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, superficie 19 mq, rendita € 28,66



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

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

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

C.F.: BBBGLC68H21G888D

**2. Possesso**

**Bene:** VIALE TRIESTE N° 74/N - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** Appartamento

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

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

**Bene:** VIALE TRIESTE N° 74/N - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** Appartamento

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** VIALE TRIESTE N° 74/N - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** Unicredit S.p.A, Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

**5. Comproprietari**

**Beni:** VIALE TRIESTE N° 74/N - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** Appartamento

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIALE TRIESTE N° 74/N - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** SI

Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**  
Località/Frazione  
VIALE TRIESTE N° 74/N

**Lotto: 001 - APPARTAMENTO**

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: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIALE TRIESTE N° 74/N

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Proprietà per 1/2 - Proprietà per

1/2, foglio 13, particella 1325, subalterno 39, indirizzo viale Trieste, piano S1 - 2 - 3, comune I373, categoria A/2, classe 4, consistenza 3.5 vani, superficie 95 mq, rendita € 244,03 €

Confini: NORD: sub. 5 - 38 SUD: sub. 34 OVEST: sub. 5 EST: sub. 38

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Proprietà per 1/2 - Proprietà per

1/2, foglio 13, particella 1325, subalterno 46, indirizzo viale Trieste, piano S1, comune I373, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, superficie 19 mq, rendita € 28,66

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/05/2001 Trascrizione in atti dal 28/05/2001

Repertorio n.: 315559 Rogante: DE MEZZO PIETRO MARIA Sede: SAN DONA` DI PIAVE Registrazione:

Sede: COMPRAVENDITA (n. 10859.1/2001)

Millesimi di proprietà di parti comuni: sub. e (corsia manovra)

Confini: NORD: sub. 47 SUD: sub. 3 OVEST: sub. 3 EST: sub. 45

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** 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 dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Occupato da uno dei due proprietari, assieme alle figlie, in base a provvisoria assegnazione del bene al coniuge separato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; Derivante da: mutuo fondiario; A rogito di notaio Sgorlon in data 21/05/2008 ai nn. 22541; Iscritto/trascritto a Venezia in data 03/06/2008 ai nn. 19134/4206; Importo ipoteca: € 288000; Importo capitale: € 160000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Decreto ingiuntivo a favore di Unicredit S.p.A. Unicredit S.p.A. Unicredit S.p.A. contro \_\_\_\_\_; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Pordenone in data 29/11/2016 ai nn. 1450 iscritto/trascritto a Venezia in data 24/01/2017 ai nn. 2333/365.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro \_\_\_\_\_; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario - tribunale di Pordenone in data 25/05/2018 ai nn. 1404/2018 iscritto/trascritto a Venezia in data 07/06/2018 ai nn. 19000/13152.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

NOTA: nella documentazione ipocatastale presentata, datata 05.07.2018, risultano altre trascrizioni pregiudizievoli. Da una ispezione effettuata (All. 2), esse risultano cancellate successivamente al 05.07.2018, come sotto riportato:

- ISCRIZIONE del 25/05/2001 - Registro Particolare 2847 Registro Generale 15764 Pubblico ufficiale DE MEZZO PIETRO MARIA Repertorio 315560 del 10/05/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 3379 del 14/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/05/2008. Cancellazione totale eseguita in data 18/07/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 15/10/2008 - Registro Particolare 8098 Registro Generale 36977 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 116380/119 del 13/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3492 del 10/06/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 03/11/2009 - Registro Particolare 8353 Registro Generale 37782 Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 122896/119 del 21/10/2009 IPOTECA LEGALE derivante da



IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MOD. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01  
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1811 del 19/03/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE del 09/11/2017 - Registro Particolare 6521 Registro Generale 36572 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio 2805 del 06/11/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3682 del 06/08/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- ISCRIZIONE del 22/01/2018 - Registro Particolare 359 Registro Generale 2384 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1896/2017 del 18/09/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3681 del 06/08/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 800 €

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** rifacimento asfaltatura piazzale: 67,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 318,33.

**Millesimi di proprietà:** scale: 75,724 interrato: 4.27

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Esiste, su dichiarazione dell'Amministratore, una servitù di passaggio pedonale dal portico condominiale a favore del condominio posto sul retro dell'edificio in esame.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** redatto dallo scrivente e non depositato al Ve.Net. in quanto la caldaia non è in regola con le verifiche periodiche e priva del n° iscrizione al catasto degli impianti.

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 11/03/1999** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gramaticopolo, in data 16/06/1981, ai nn. 12408/2716; trascritto a Venezia, in data 03/07/1981, ai nn. 11988/9753.

**Titolare/Proprietario:** dal 11/03/1999 al 10/05/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Sgorlon, in data 11/03/1999, ai nn. 12603; trascritto a Venezia, in data 18/03/1999, ai nn. 7478/4489.

**Titolare/Proprietario:** dal 10/05/2001 a attuale . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio De Mezzo, in data 10/05/2001, ai nn. 315559; trascritto a Venezia, in data 25/05/2001, ai nn. 15763/10859.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione edificio residenziale e commerciale

Oggetto: nuova costruzione



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

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone

tel.fax 0434.555.233

cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it

p.i. 01522340932

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

C.F.: BBBGLC68H21G888D

Presentazione in data 15/10/1998 al n. di prot. 19464  
 Rilascio in data 26/03/1999 al n. di prot. 6126  
 Abitabilità/agibilità in data 23/03/2001 al n. di prot. 5047-6564

Numero pratica: 02  
 Intestazione: I  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Variante  
 Per lavori: Costruzione edificio residenziale e commerciale - sanatoria  
 Oggetto: variante  
 Presentazione in data 15/11/2000 al n. di prot. 23356  
 Rilascio in data 03/03/2001 al n. di prot. 23356/5007  
 Abitabilità/agibilità in data 11/04/2001 al n. di prot. 7164/8106

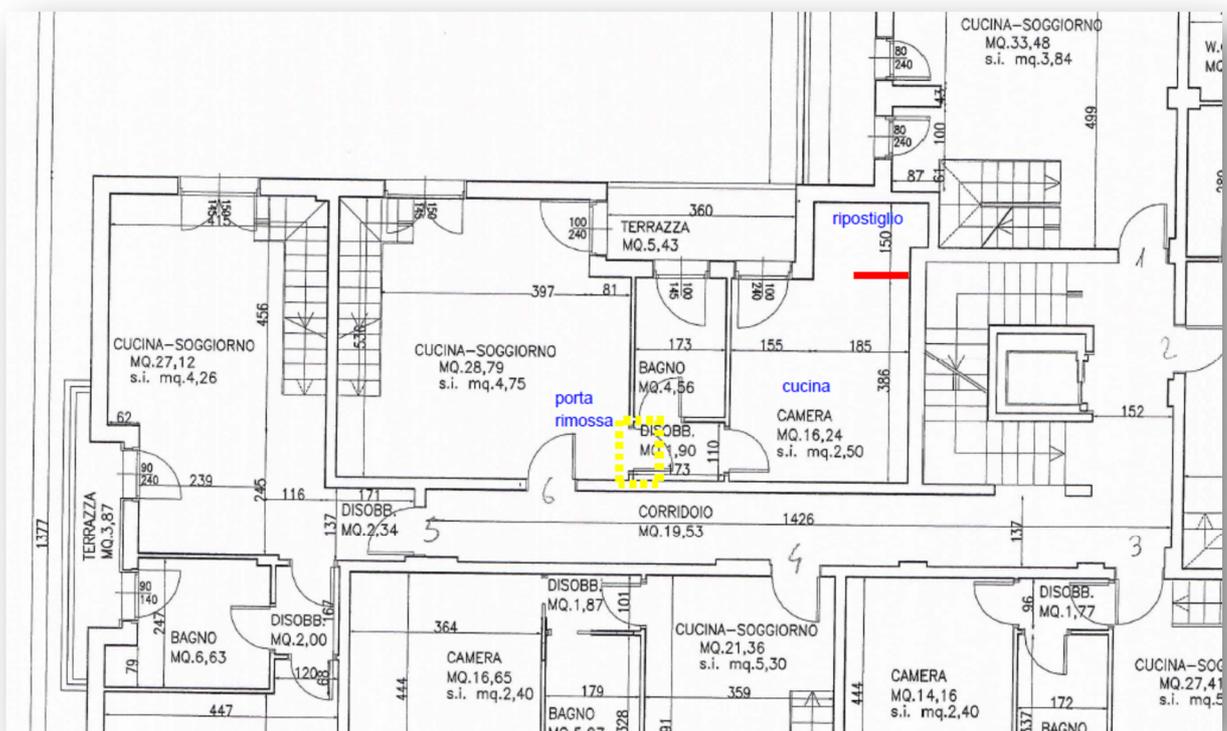
### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

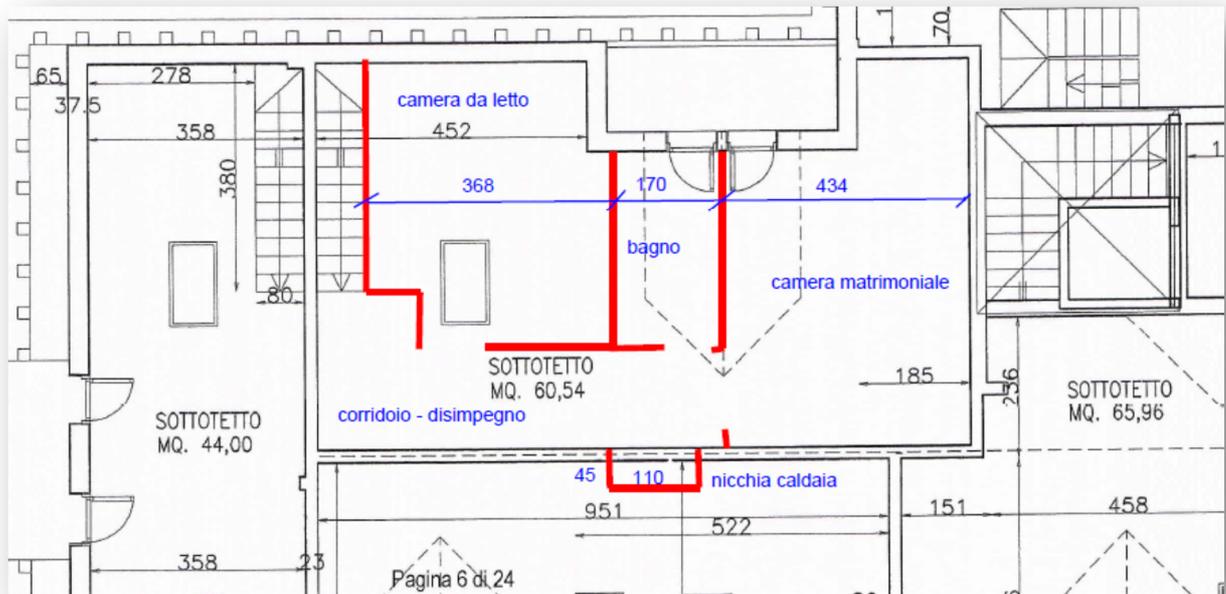
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: L'irregolarità riscontrata è stata eseguita dopo l'abitabilità e dopo la vendita, dagli attuali proprietari e consiste principalmente nella diversa destinazione di utilizzo dei locali, formazione di un ripostiglio ed utilizzo del sottotetto quale zona abitabile, senza possibilità di sanatoria per mancanza dei requisiti igienico sanitari.

E' quindi necessario procedere ad interventi importanti sugli impianti, finiture e pareti interne, per ripristinare lo stato dei luoghi: per tale motivo, si applica un deprezzamento complessivo all'immobile, a compensazione delle opere di ripristino necessarie.

Si riporta il rilievo della parti abusive:



Appartamento



Sottotetto

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	P.I. e P.A.T.
Zona omogenea:	B1a - edificato
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
Altro:	Ricade in zona P1 a basso rischio idraulico
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### Note sulla conformità:

Nessuna.

### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento**

Il bene stimato è costituito da un appartamento posto al secondo piano del Condominio Trieste, con sovrastante sottotetto accessibile dall'appartamento, aventi caratteristiche non idonee alla residenza. L'appartamento si compone di un ingresso sulla zona giorno, pavimentata a parquet (è presente una zona di modesta entità, rovinata dall'acqua, in corrispondenza del portoncino di ingresso) da cui si accede ad un piccolo disimpegno, su cui si affacciano un bagno



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

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone  
tel. fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it  
p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
C.F.: BBBGLC68H21G888D

(piastrellato a pavimento e pareti) completo di sanitari e doccia e la cucina con annesso ripostiglio, ricavati al posto della camera da letto originaria. È presente un terrazzino coperto. Da una scala interna, si accede al sottotetto, trasformato in zona notte, con una camera da letto ed una camera matrimoniale, separate da un bagno (piastrellato a pavimento e pareti) completo di sanitari e doccia: le camere ed il corridoio di distribuzione sono pavimentate a parquet, con presenza di zone rovinate dall'acqua in corrispondenza dell'accesso al terrazzino dalla camera matrimoniale. Tutta la zona del sottotetto non ha le caratteristiche di legge per essere considerata abitabile, pertanto si farà riferimento alla destinazione originaria, in quanto non sanabile. Nel corridoio del sottotetto è presente una nicchia in cui trova alloggiamento la caldaia dell'appartamento: tale nicchia ricade in altra proprietà.

Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrici, idrotermo sanitari, citofonico, telefonico e televisivo, di fattura ordinaria. I serramenti sono in legno con vetrocamera: è presente un impianto di raffrescamento a split per la zona giorno e per la zona notte.

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

50/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Sabrina Simona Basso

### 2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Roberto Moro

Superficie complessiva di circa mq **145,80**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 2000

L'edificio è stato ristrutturato nel: --

L'unità immobiliare è identificata con il numero: --; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda commerciale della singola unità immobiliare viene calcolata secondo i criteri adottati dal FIAIP (UNI EN 15733:2011 in sostituzione di UNI 10750). Le aree verdi e pavimentate condominiali e pertinenziali vengono considerate comprese nella valutazione dell'immobile, rientrando nell'ordinarietà per la tipologia dell'immobile e richieste per il rispetto degli standard urbanistici. Inoltre si è tenuto conto delle effettive destinazioni di utilizzo dei locali, secondo il progetto concessionato, omettendo le parti abusive e le modifiche apportate. Nell'applicazione del prezzo unitario (€/mq) si è tenuto conto della posizione di vantaggio per l'ubicazione in corrispondenza alla viabilità principale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento: 11.70 x 6,00 - 3.6*1.50=	sup lorda di pavimento	1,00	64,80	€ 1.200,00
terrazzo: 3.60x1.500	sup lorda di pavimento	0,50	2,70	€ 1.200,00
sottotetto: 11.70x6.00=	sup lorda di pavimento	0,50	35,10	€ 1.200,00
terrazzo sottotetto: 3.60x1.50 =	sup lorda di pavimento	0,30	1,62	€ 1.200,00

**104,22**



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

via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone  
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654

e-mail: gianluca.bubbola@libero.it p.i. 01522340932

P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
C.F.: BBBGLC68H21G888D

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: II - 2018

Zona: San Stino di Livenza

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1500

**Accessori:**

Appartamento

1. Cantina

Identificato al n. --

Posto al piano seminterrato

Composto da 1 locale

Sviluppa una superficie complessiva di 8 circa mq

Destinazione urbanistica: come immobile

Valore a corpo: € **5000**

Appartamento

2. Autorimessa

Identificato al n. --

Posto al piano seminterrato

Composto da 1 locale

Sviluppa una superficie complessiva di 15,50 circa mq

Destinazione urbanistica: come immobile

Valore a corpo: € **9000**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Confronto con valore di beni analoghi nella stessa zona.

**Elenco fonti:**

Catasto di VENEZIA;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VENEZIA;

Uffici del registro di VENEZIA;

Ufficio tecnico di SAN STINO DI LIVENZA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio immobiliare;  
OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino immobiliare: da 1065 a 1420 €/mq  
OMI: Anno 2018 - Semestre 2 - Provincia: VENEZIA - Comune: SANTO STINO DI LIVENZA -  
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO - Codice zona: B1 - Microzona: 1 -  
Destinazione: Residenziale - da 1100 a 1500 €/mq;

Altre fonti di informazione: Confronto con annunci immobiliari per immobili simili.



**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.051,20.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
appartamento: 11.70 x 6,00 - 3.6*1.50=	64,80	€ 1.200,00	€ 77.760,0
terrazzo: 3.60x1.500	2,70	€ 1.200,00	€ 3.240,0
sottotetto: 11.70x6.00=	35,10	€ 1.200,00	€ 42.120,0
terrazzo sottotetto: 3.60x1.50 =	1,62	€ 1.200,00	€ 1.944,0

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 125.064,0
ripristino stato dei luoghi, secondo progetto approvato, per impossibilità di	€ -25.012,8
Valore corpo	€ 100.051,2
Valore accessori	€ 14.000,0
Valore complessivo intero	€ 114.051,2
Valore complessivo diritto e quota	€ 114.051,2

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobilabile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Autorimessa	104,22	€ 114.051,20	€ 114.051,2

**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% )	€ 17.107,68
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 320,00
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:	<b>€ 96.623,52</b>
---	--------------------

Date le caratteristiche dei beni, si ritiene di operare la vendita come n° 1 lotto unico.

I beni sono pignorati per l'intero.

Pordenone, 06.06.2019

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 contratti d'affitto
- Allegato 6 Verbale di sopralluogo
- Allegato 7 – Dichiarazioni amministratore
- Allegato 8 Documentazione fotografica
- Attestato di Prestazione Energetica

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. GIANLUCA BUBBOLA**via dell'Aviere n° 6 - 33170 Pordenone  
tel.fax 0434.555.233 cell. 339.31.91.654e-mail: gianluca.bubbola@libero.it  
p.i. 01522340932P.E.C.: gianluca.bubbola@ingpec.eu  
C.F.: BBBGLC68H21G888D