
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **90/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-05-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione
unifamiliare con autorimessa
e scoperto di pertinenza

Esperto alla stima: Geom. Iacopo Chiaruttini
Codice fiscale: CHRCPI85E22E889V
Partita IVA:
Studio in: via Paolo Sarpi 32 - San Vito al Tagliamento
Telefono: 0434317822
Fax:
Email: geom.i.chiaruttini@gmail.com
Pec: iacopo.chiaruttini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pestarole, 3 - Capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: Abitazione unifamiliare con scoperto di pertinenza posto posto alla periferia ovest del Capoluogo

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con autorimessa e scoperto di pertinenza

Corpo: Abitazione con autorimessa

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 8, particella 365, subalterno 4, indirizzo Via Pestarole 3, piano T-1, comune H657, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 7, superficie 189, rendita € 677,85, [REDACTED] proprietà per 1/1 e [REDACTED] abitazione per 1/1, foglio 8, particella 365, subalterno 2, indirizzo Via Pestarole, 3, piano T, comune H657, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq., superficie 33, rendita € 67,79

2. Possesso

Bene: Via Pestarole, 3 - Capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con autorimessa e scoperto di pertinenza

Corpo: Abitazione con autorimessa

Possesso: Occupato da [REDACTED] e di Lei figlia provv. assegn. casa al coniuge. Provvedimento emesso da Tribunale di Pordenone in data 11/07/2016. Atto di matrimonio il 01/07/2001.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pestarole, 3 - Capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con autorimessa e scoperto di pertinenza

Corpo: Abitazione con autorimessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pestarole, 3 - Capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con autorimessa e scoperto di pertinenza

Corpo: Abitazione con autorimessa

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Pestarole, 3 - Capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con autorimessa e scoperto di pertinenza

Corpo: Abitazione con autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pestarole, 3 - Capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con autorimessa e scoperto di pertinenza

Corpo: Abitazione con autorimessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pestarole, 3 - Capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con autorimessa e scoperto di pertinenza

Corpo: Abitazione con autorimessa

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Pestarole, 3 - Capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con autorimessa e scoperto di pertinenza

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Iacopo Chiaruttini, libero professionista con studio in San Vito al Tagliamento, via Paolo Sarpi, 32, iscritto con il n. 1303 al Collegio Geometri della Provincia di Pordenone, in data 14.01.2025 è stato nominato dal G.E. dott. Antonio Albenzio, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione in carico del 15.01.2025

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione **Capoluogo**
Via Pestarole, 3

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare con autorimessa e scoperto di pertinenza

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 con autorimessa.

Abitazione in villini [A7] sito in Sacile (PN) CAP: 33077 frazione: Capoluogo, Via Pestarole, 3

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Diritto di abitazione

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 8, particella 365, subalterno 4, indirizzo Via Pestarole 3, piano T-1, comune H657, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 7, superficie 189, rendita € 677,85

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1 e [REDACTED] abitazione per 1/1, foglio 8, particella 365, subalterno 2, indirizzo Via Pestarole, 3, piano T, comune H657, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq., superficie 33, rendita € 67,79

Derivante da: Sentenza del Tribunale di Pordenone n. 7482 del 22/07/2014

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Difformità catastali sanate con pratica docfa del 07.08.2025

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione unifamiliare disposta su due piani, munita di autorimessa e di scoperto pertinenziale, il tutto ubicato in zona semicentrale del capoluogo comunale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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] e di Lei figlia provv. assegn. casa al coniuge. Provvedimento emesso da Tribunale di Pordenone in data 11/07/2016. Atto di matrimonio il 01/07/2001.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Romano Jus in data 13/08/2010 ai nn. 130581/28813; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/09/2010 ai nn. 13763/2733; Importo ipoteca: € 398000; Importo capitale: € 199000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Notaio Romano Jus in data 30/12/2010 ai nn. 131622/29357; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/01/2011 ai nn. 1321/175; Importo ipoteca: € 250000; Importo capitale: € 125000.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Costituzione fondo patrimoniale; A rogito di Notaio Romano Jus in data 13/09/2011 ai nn. 133149/30190; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/09/2011 ai nn. 14279/9863.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Atto giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di [REDACTED] in data 11/03/2013 ai nn. 1; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/07/2014 ai nn. 7858/5939.

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Atto giudiziario Ordinanza Presidenziale - Tribunale di Pordenone; A rogito di [REDACTED] in data 22/07/2014 ai nn. 7482; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/08/2014 ai nn. 8584/6426; a Favore [REDACTED] diritto di abitazione - a Carico [REDACTED]

- **Altra limitazione:** Descrizione onere: Ipoteca giudiziaria sentenza di separazione personale - Corte d'Appello di Trieste; A rogito di [REDACTED] in data 15/02/2017 ai nn. 205; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/06/2017 ai nn. 8437/1531; a Favore di [REDACTED] - a carico di [REDACTED]

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di [REDACTED] in data 16/05/2024 ai nn. 1352 iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/07/2024 ai nn. 10266/7820.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione con autorimessa

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 73,15

Note Indice di prestazione energetica: classe A1

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/04/1975 al 13/08/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ferruccio Sartorio, in data 15/04/1975, ai nn. 158107/9879; trascritto a Pordenone, in data 21/05/1975, ai nn. 3238/2956.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 13/08/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Romano Jus, in data 13/08/2010, ai nn. 130580/28812; trascritto a Pordenone, in data 09/09/2010, ai nn. 13762/9133.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 139/75

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/05/1975 al n. di prot. 4893

Rilascio in data 25/08/1975 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 22/08/1983 al n. di prot.

Numero pratica: 32890

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria di civile abitazione

Presentazione in data 04/10/2010 al n. di prot. 28899

Numero pratica: 11305

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione portico

Rilascio in data 13/04/2011 al n. di prot. 11305

Numero pratica: 29284

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Installazione impianto fotovoltaico

Rilascio in data 24/10/2011 al n. di prot. 29284

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Riscontrate diverse destinazioni dei vani posti al piano terra rispetto a quanto dichiarato nella D.I.A. del 04/10/2010, segnatamente: locale palestra anzichè cantina; locale taverna anzichè deposito; locale cameretta anzichè dispensa.

Regolarizzabili mediante: Riduzione a conformità edilizia

Descrizione delle opere da sanare: destinazione vani interni - dichiarazione di mancata realizzazione portico

Sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € **2.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla domanda di abitabilità non è seguito il rilascio da parte del Comune

Regolarizzabili mediante: presentazione nuova S.c. Agibilità

Descrizione delle opere da sanare: come da allegati ricevuti dall'accesso atti al Comune emerge che è mancante l'abitabilità, presentata la domanda nell'agosto 83, rilasciato parere dell'ufficiale sanitario ma mai rilasciata da parte del Comune, necessario pertanto presentare s.c.a. per sistemare tale carenza

s.c.a.: € 1.500,00

Oneri Totali: € **1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Riscontrate diverse destinazioni dei vani posti al piano terra rispetto a quanto dichiarato nella D.I.A. del 04/10/2010, segnatamente: locale palestra anzichè deposito; locale taverna anzichè deposito; locale cameretta anzichè deposito; Si segnala inoltre l'assenza del portico al pian terreno perchè mai realizzato, benchè autorizzato con D.I.A. n.11305 del 2011

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona B3 - Residenziale di tipo estensivo
Norme tecniche di attuazione:	ART. 11
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	max. 0,8 mc./mq
Rapporto di copertura:	max. 35%
Altezza massima ammessa:	max. 9,00 m

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione con autorimessa**

Abitazione unifamiliare indipendente con scoperto di proprietà disposta su due piani: al piano terra troviamo i vani accessori con l'autorimessa mentre al piano primo il soggiorno, la cucina, n.2 camere, il servizio igienico e n.1 terrazza. Fabbricato sito nella prima periferia del Comune. Costituito da struttura portante esterna in c.a. e laterizio con copertura in a latero-cemento del tipo a padiglione, serramenti in Pvc con vetrocamera e frangisole, porte interne in legno tamburato, vi è l'isolamento a cappotto esterno delle pareti perimetrali, pavimento in ceramica della zona abitabile al primo piano, riscaldamento tramite caldaia a condensazione e radiatori come terminali, impianto elettrico sottotraccia del quale non è stata reperita la dichiarazione di conformità, presenza di impianto fotovoltaico installato in copertura con solare termico (del quale non è stata reperita alcuna documentazione), pompa di calore con split interni, finiture e manto di copertura in tegole di laterizio. I confini sono individuabili e vi è la presenza di un recinto circostante il lotto. E' presente sia l'accesso pedonale che il carraio. Area esterna adibita a verde e marciapiede sul perimetro. Classe energetica A1

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Diritto di abitazione/usufrutto parziale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **272,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1976-1983

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,35 - 2,80

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: buone

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali	sup lorda di pavimento	1,00	132,00	€ 1.300,00
Vani accessori	sup lorda di pavimento	0,50	56,50	€ 1.300,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,30	8,10	€ 1.300,00

196,60

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Accessori:

Abitazione con autorimessa1. Box

Posto al piano terraSviluppa una superficie complessiva di 29 mq
 Valore a corpo: € **25000**

Abitazione con autorimessa2.
 Terreno annesso

Sviluppa una superficie complessiva di 540 mq
 Valore a corpo: € **18000**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

la valutazione per la determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata con una stima del tipo "sintetico comparativa". Il valore ricavato è da considerarsi "a corpo", basato sull'andamento del mercato immobiliare attuale, tenendo conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche: modalità costruttive, stato di conservazione, dotazione e qualità degli impianti tecnologici, qualità delle finiture, servizi offerti dall'area, regolarità urbanistico/catastale, etc.

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;Uffici del registro di PORDENONE;Ufficio tecnico di SACILE;Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - riferimento 2° semestre 2024D1/periferica/Periferica/BORGATE CONURBATE CORNADELLA, RONCHE, S. GIOVANNI DEL T., S. LIBERALE, S. ODORICO, TOPALIGO;Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Ville e villini 1000-1300 €/mq.Autorimesse 700-900 €/mq..

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione con autorimessa. Abitazione in villini [A7] con annesso Box, con annesso Terreno annesso**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 255.580,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vani principali	132,00	€ 1.300,00	€ 171.600,00
Vani accessori	56,50	€ 1.300,00	€ 73.450,00
terrazza	8,10	€ 1.300,00	€ 10.530,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 255.580,00
Valore corpo	€ 255.580,00
Valore accessori	€ 43.000,00
Valore complessivo intero	€ 298.580,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 298.580,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione con autorimessa	Abitazione in villini [A7] con annesso Box, con annesso Terreno annesso	196,60	€ 298.580,00	€ 298.580,00

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%)	€ 44.787,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 249.793,00
---	---------------------

Allegati

-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 1 - Visura catastale sub. 2;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 1.1 - Visura catastale sub. 4;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 2 -Planimetria catastale sub. 2;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 2.1 -Planimetria catastale sub. 4;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 2.1 -Planimetria catastale sub. 2;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 3 - Elaborato planimetrico mapp. 365;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 4 - Estratto di mappa - mapp. 365;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 5 - Richiesta accesso atti Comune;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 6 - Licenza di Costruzione 139_75 del 25.08.1975;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 7 - Domanda abitabilità del 24.10.1983;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 8 - DIA 10_0487 del 04.10.2010;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 9 - DIA in variante 10_0555 del 11.11.2010;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 10 - DIA 11_0226 del 13.04.2011;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 11 - EL 11_0570 del 24.10.2011;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 12 - Estratto di PRGC;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 13 - NTA Comune PRGC;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 14 - Documentazione fotografica;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 15 - Atto di provenienza-sentenza;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 16 - Insussistenza provvedimenti sanzionatori;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 17 - Convenzione erogazione energia elettrica;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 18 - Insussistenza contratti locativi;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 19 - Estratto per riassunto matrimonio;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 20 - Ape depositata;-EI 90-2024 - LOTTO 1 - ALLEGATO 21 - Rilievo superfici;

Data generazione:

16-09-2025 17:09:12

L'Esperto alla stima
Geom. Iacopo Chiaruttini