

---

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

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **262/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 -  
Appartamento e  
pertinenze**

Esperto alla stima: **Ing. Lorenzo Quattrin**  
Codice fiscale: QTTLNZ64E31G888W  
Partita IVA: 01053060933  
Studio in: Via Montello 27 - 33080 Zoppola  
Telefono: 0434574707  
Fax:  
Email: [studio.quattrin.ing@gmail.com](mailto:studio.quattrin.ing@gmail.com)  
Pec: [lorenzo.quattrin@ingpec.eu](mailto:lorenzo.quattrin@ingpec.eu)



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazzetta Brojluzzo n. 1, scala A piano secondo, interno 6 - Centro storico Spilimbergo - Spilimbergo (PN) - 33097

**Descrizione zona:** Gli immobili sono localizzati in pieno centro storico a Spilimbergo. Ben servito da esercizi commerciali e pubblici.

**Lotto:** 001 - Appartamento e pertinenze

**Corpo:** A - Appartamento e sue pertinenze

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

#### Dati Catastali:

Appartamento:

[redacted] nata a [redacted] - C.F. [redacted]  
(proprietà per 1/1), foglio 30, particella 326, subalterno 28, indirizzo Piazzetta Brojluzzo n. 1, scala A, interno 6, piano 2, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 91 mq, rendita € 593,93,

Garage:

[redacted] nata a [redacted] - C.F. [redacted]  
(proprietà per 1/1), foglio 30, particella 326, subalterno 86, indirizzo Piazzetta Brojluzzo n. 1, piano S1, comune Spilimbergo, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 48,03,

Cantina:

[redacted] nata a [redacted] - C.F. [redacted]  
(proprietà per 1/1), foglio 30, particella 326, subalterno 129, indirizzo Piazzetta Brojluzzo n. 1, piano S1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, superficie 5 mq, rendita € 7,02

### 2. Possesso

**Bene:** Piazzetta Brojluzzo n. 1, scala A piano secondo, interno 6 - Centro storico Spilimbergo - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - Appartamento e pertinenze

**Corpo:** A - Appartamento e sue pertinenze

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

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

**Bene:** Piazzetta Brojluzzo n. 1, scala A piano secondo, interno 6 - Centro storico Spilimbergo - Spilimbergo (PN) - 33097



**Lotto:** 001 - Appartamento e pertinenze

**Corpo:** A - Appartamento e sue pertinenze

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazzetta Brojluzzo n. 1, scala A piano secondo, interno 6 - Centro storico  
Spilimbergo - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - Appartamento e pertinenze

**Corpo:** A - Appartamento e sue pertinenze

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Piazzetta Brojluzzo n. 1, scala A piano secondo, interno 6 - Centro storico  
Spilimbergo - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - Appartamento e pertinenze

**Corpo:** A - Appartamento e sue pertinenze

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Piazzetta Brojluzzo n. 1, scala A piano secondo, interno 6 - Centro storico  
Spilimbergo - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - Appartamento e pertinenze

**Corpo:** A - Appartamento e sue pertinenze

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Piazzetta Brojluzzo n. 1, scala A piano secondo, interno 6 - Centro storico  
Spilimbergo - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - Appartamento e pertinenze

**Corpo:** A - Appartamento e sue pertinenze



**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Piazzetta Brojluzzo n. 1, scala A piano secondo, interno 6 - Centro storico Spilimbergo - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - Appartamento e pertinenze

**Prezzo da libero:** € 95.261,60

**Prezzo da occupato:** € 95.261,60

## Premessa

Il sottoscritto Quattrin Lorenzo, ingegnere, nato a Pordenone il 31.05.1964, residente a Pordenone (PN), in via Oberdan n. 5/1, libero professionista iscritto all'Ordine Ingegneri della provincia di Pordenone al n. 541/A, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 27, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 23.01.2019, in evasione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 18.03.2019, alla presenza del sostituto custode giudiziario Luca de Giusti, ho provveduto ad ispezionare internamente ed esternamente gli immobili oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

Ho provveduto altresì ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Formazione dei lotti:

Trattandosi di unità immobiliare ad uso residenziale, composta da appartamento ad uso civile abitazione, con cantina e garage di pertinenza, si è ritenuto di procedere alla formazione di un unico lotto.



**Beni in Spilimbergo (PN)**  
**Località/Frazione Centro storico Spilimbergo**  
**Piazzetta Brojluzzo n. 1, scala A piano secondo, interno 6**

**Lotto: 001 - Appartamento e pertinenze**

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

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

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

Identificativo corpo: A - Appartamento e sue pertinenze.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Centro storico Spilimbergo,  
Piazzetta Brojluzzo n. 1, scala A piano secondo, interno 6**

Note: Immobile facente parte del fabbricato denominato "Condominio Corte Brojli".

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Residenza [redacted] scala [redacted]

interno [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]  
(proprietà per 1/1), foglio 30, particella 326, subalterno 28, indirizzo [redacted]  
scala A, interno 6, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani,  
superficie 91 mq, rendita € 593,93

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 24/02/2009. Nota presentata con Modello Unico in atti  
dal 13/03/2009 Repertorio n. 66815 Rogante Gandolfi Annalisa, sede Spilimbergo.

Compravendita (n. 2203.1/2009).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Comproprietà delle parti comuni pari a 133,62/10'000.

Confini: L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario con: muri perimetrali,  
sub. 29, sub. 163, sub 27.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]  
(proprietà per 1/1), foglio 30, particella 326, subalterno 86, indirizzo Piazzetta Brojluzzo n. 1,  
piano S1, comune Spilimbergo, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, superficie 17 mq,  
rendita € 48,03

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 24/02/2009. Nota presentata con Modello Unico in atti  
dal 13/03/2009 Repertorio n. 66815 Rogante Gandolfi Annalisa, sede Spilimbergo.

Compravendita (n. 2203.1/2009).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Comproprietà delle parti comuni pari a 16,57/10'000.

Confini: L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario con: sub. 87, muri  
perimetrali, sub. 85, sub. 178.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]  
(proprietà per 1/1), foglio 30, particella 326, subalterno 129, indirizzo Piazzetta Brojluzzo n. 1,  
piano S1, comune Spilimbergo, categoria C/2, classe 4, consistenza 4 mq, superficie 5 mq,  
rendita € 7,02

Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 24/02/2009. Nota presentata con Modello Unico in atti



dal 13/03/2009 Repertorio n. 66815 Rogante Gandolfi Annalisa, sede Spilimbergo.  
Compravendita (n. 2203.1/2009).  
Millesimi di proprietà di parti comuni: Comproprietà delle parti comuni pari a 2,50/10'000.  
Confini: L'immobile confina, partendo da Nord e procedendo in senso orario con: muri perimetrali, sub. 130, sub 178.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento ha subito delle variazioni alle ripartizioni interne.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetrie catastali

Descrizione delle opere da sanare: Il bagno è stato realizzato con sagoma diversa rispetto a quella presente nelle planimetrie catastali.

Aggiornamento planimetrie catastali: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento ha ulteriori variazioni delle partizioni interne

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di fatto in conformità al Permesso di Costruire in Sanatoria 85S/2008 del 29.10.2008.

Note: Sono stati realizzati dei lavori interni in modo da modificare una camera ed un bagno (facenti parte del sub. 28) e renderli a disposizione d'uso dell'appartamento confinate (sub. 27 di proprietà della [redacted], figlia dell'esecutata). Oltre al ripristino dello stato dei luoghi, i locali dovranno essere liberati dall'occupazione della [redacted] già inclusi per il ripristino dello stato di fatto al fine di rendere l'immobile regolare dal punto di vista edilizio e di proprietà (vedi note su conformità edilizia).

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

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

L'immobile oggetto di stima è sito nel centro storico di Spilimbergo, in Piazzetta Brojluzzo n. 1, scala A interno 6, facente parte di un fabbricato denominato "Condominio Corte Brojli". La zona è ben servita da esercizi commerciali, uffici pubblici, scuole e servizio di trasporto pubblico. Il lotto è costituito da appartamento ad uso residenziale al piano secondo con garage e cantina di pertinenza al piano interrato.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole (buona), negozi / esercizi commerciale (buona), Uffici pubblici (Buona), Banche, poste, assicurazioni (Ottima), Impianti sportivi (Ottima), Ospedale (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Maniago, Udine, Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Tagliamento, Fiume Meduna.

**Attrazioni storiche:** Duomo di Spilimbergo, Castello di Spilimbergo.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 50 m, Stazione autobus 400 m, Stazione treni (Casarsa della Delizia) 20 km, Aeroporto FVG 70 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Attualmente, a seguito di lavori interni [che hanno portato alla modifica di una camera ed un bagno (facenti parte del sub. 28) per renderli a disposizione d'uso dell'appartamento confinate (sub. 27)], due locali sono occupati dalla proprietaria del sub. [redacted]



figlia dell'esecutata. Si fa presente che tali locali dovranno essere liberi al decreto di trasferimento.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio dott. Paolo Vuolo in data 13/02/2012 ai nn. 4881/3650; Registrato a Pordenone in data 13/02/2012 ai nn. 1647/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/02/2012 ai nn. 2199/262; Importo ipoteca: € 304000; Importo capitale: € 152000; Note: Interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/11/2018 ai nn. 17222/12430.

##### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione urbanistica; A rogito di Segretario del Comune di Spilimbergo in data 11/02/2005 ai nn. 3712; Registrato a Maniago in data 18/02/2005 ai nn. 151/1.

##### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di impianti tecnologici e di transito pedonale e carraio, a favore delle unità mappale 326 sub 8,9,10,11,12 e 14 costituenti il fabbricato denominato "Villa Celeste", ed a carico del mappale 326 sub. 180, derivante dall'originario mappale 326 sub. 18.; A rogito di Notaio dott.ssa Annalisa Gandolfi in data 27/06/2006 ai nn. 61146/13640; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/07/2006 ai nn. 13441/7779.

##### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di uso pubblico a carico della piazza interna ai fabbricati del Complesso ed ai sottoportici individuati rispettivamente con il Mappale 326 sun. 180,167,168,169 e 179..

##### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Servitù di impianti tecnologici sotterranei esistenti di fatto per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 del Codice Civile..

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento e sue pertinenze

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 950,00/anno

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Manutenzione della pavimentazione della piazzetta, copertura di sicurezza anti intrusione vano scale/autorimesse, parziale demolizione muro di cinta per miglioramento visibilità e competenze tecniche, competenze extra amministratore, protezione delle travi in legno del tetto.: 196,86 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** L'amministratore di condominio comunica che ad oggi le spese condominiale risultano regolarmente versate. La prossime rate scadranno rispettivamente il 30.06.2019 e 30.09.2019. Inoltre, all'unità immobiliare competono € 208,04 quale quota fondo spese condominiali.



**Millesimi di proprietà:** i millesimi di proprietà sono in totale 152,69/10'000 (133,62/10'000 per l'appartamento sub. 28 - 16,57/10'000 per il garage sub. 86 - 2,50/10'000 per la cantina sub. 129).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile risulta accessibile con possibilità di adattabilità.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Convenzione con il Comune di Spilimbergo del 11.02.2005 rep. 3712.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 47122-2019-SPN-APE-DEF a firma ing. Lorenzo Quattrin dd. 30/05/2019. Edificio ricadente in classe energetica D - EPgl, nren 128,51 kWh/mq anno.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** L'intero fabbricato, denominato "Condominio Corte Brojli" è assoggettato alla Autorizzazione ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.Lvo n. 42/2004 - Parte Seconda.

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Consorzio Agrario delle Province della Regione Friuli-Venezia Giulia Soc. Coop a R.L., con sede in udine (UD), c.f. 00190300301 **proprietario/i ante ventennio al 20/12/1995.** In forza di atto di assegnazione.

**Titolare/Proprietario:** Società Gestione per il Realizzo S.p.a., con sede in Roma, c.f. 04501011003 dal 20/12/1995 al 09/11/1999. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott.ssa Mariconda Ezilda, in data 20/12/1995, ai nn. 31998; trascritto a Pordenone, in data 13/01/1996, ai nn. 580/485.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] dal 09/11/1999 al 20/03/2002. In forza di atto di conferimento in società - a rogito di notaio dott. Mariconda Gennaro, in data 09/11/1999, ai nn. 37815/10032; trascritto a Pordenone, in data 03/12/1999, ai nn. 17367/12337.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] c.f. [redacted] dal 20/03/2002 al 13/05/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott. Mariconda Gennaro, in data 20/03/2002, ai nn. 41373; trascritto a Pordenone, in data 09/04/2002, ai nn. 6116/4471.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] con sede in [redacted] c.f. 01467570931 dal 13/05/2002 al 24/02/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott.ssa Gandolfi Annalisa, in data 13/05/2002, ai nn. 33845; trascritto a Pordenone, in data 15/05/2002, ai nn. 8106/5801.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] dal 24/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dott.ssa Gandolfi Annalisa, in data 24/02/2009, ai nn. 66815/17397; trascritto a Pordenone, in data 12/03/2009, ai nn. 3215/2203.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [redacted]  
Intestazione: [redacted]  
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria  
Oggetto: Sanatoria  
Presentazione in data 28/10/2008 al n. di prot. 26719





Rilascio in data 29/10/2008 al n. di prot. 85S/2008  
 Abitabilità/agibilità in data 17/12/2008 al n. di prot. 27412  
 NOTE: Si fa presente che nonostante ripetute richieste effettuate in Comune di Spilimbergo, con gli addetti dell'ufficio tecnico [REDACTED] a tutt'oggi non è risultato reperibile negli archivi comunali il fascicolo contenente la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato (Licenza di Agibilità, fine lavori, progetti impianti, dichiarazioni di conformità impianti).

Numero pratica: [REDACTED]  
 Intestazione: [REDACTED]  
 Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: Recupero e riuso con ampliamento del complesso edilizio  
 Oggetto: Recupero/ristrutturazione  
 Presentazione in data 17/05/2004 al n. di prot. 13233  
 Rilascio in data 13/07/2004 al n. di prot. 55/2004

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Variazioni delle partizioni interne per la suddivisione dell'appartamento.

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato di fatto in conformità al Permesso di Costruire in Sanatoria 85S/2008 del 29.10.2008.

Descrizione delle opere da sanare: vanno sanate le opere in difformità relative al bagno secondario ed alla camera come sotto indicato.

Ripristino dello stato di fatto (demolizione e ricostruzione pareti in cartongesso, chiusura porta di collegamento con sub. 27.: € 4.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Note: Tali locali (una camera ed un bagno) attualmente occupati dalla [REDACTED] dovranno essere liberi al decreto di trasferimento.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'appartamento ha subito delle variazioni alle ripartizioni interne.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: 1) Il bagno principale è stato realizzato con sagoma diversa rispetto a quella autorizzata dal Permesso di Costruire in Sanatoria n. 85S/2008. 2) La camera ed il bagno secondario sono stati modificati per renderli a disposizione d'uso dell'appartamento confinante (sub. 27) di proprietà della [REDACTED] figlia dell'esecutata).

Pratica edilizia di scia in sanatoria (comprensiva di spese tecniche, oneri e oblazioni): € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Ambito del Centro Storico
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per l'attuazione dell'isolato 9 del PRPC di Iniziativa Pubblica - Ambito 2B del Centro storico
Estremi delle convenzioni:	Atto del Segretario comunale dd. 11/02/2005



	rep. 3712, registrato a Maniago il 18.02.2005 al n. 151 Mod. 1.
Obblighi derivanti:	L'esecuzione, da parte della società costruttrice [redacted] realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. E' stata dichiarata la fine lavori di tali opere di urbanizzazione in data 01.10.2008.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Si veda allegato n. 9
Rapporto di copertura:	Si veda allegato n. 9
Altezza massima ammessa:	Si veda allegato n. 9
Volume massimo ammesso:	Si veda allegato n. 9
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Appartamento e sue pertinenze**

Gli immobili fanno parte del fabbricato denominato [redacted] in cui si trovano molti appartamenti ed esercizi commerciali.

L'appartamento si trova al piano secondo, scala A interno 6, è composto da Ingresso su soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera, bagno principale, un bagno secondario ed una camera (questi ultimi due locali sono attualmente separati dal resto dell'appartamento ed a disposizione d'uso dell'appartamento confinante sub. 27). Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, con l'aggiunta di rivestimento in piastrelle di ceramica nei bagni e nella cucina, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, la copertura è in legno a vista ed il manto di copertura è in coppi di laterizio. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, idrico e termosantario alimentato a gas di rete con radiatori in ogni stanza.

Il garage, che si trova al piano seminterrato, è formato da un box ad uso singolo dotato di portone basculante in lamiera ed impianto di illuminazione.

La cantina si trova al piano seminterrato, è chiusa da porta in lamiera con impianto di illuminazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno





**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base della superficie commerciale lorda, desunta dalle planimetrie catastali e progetti edilizi depositati e opportunamente verificata in loco. La superficie commerciale è stata determinata conteggiando al 100% le superfici commerciali lorde dell'appartamento, e conteggiando al 30% le superfici commerciali relative al garage ed alla cantina al piano interrato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	91,65	€ 1.300,00
Garage	sup lorda di pavimento	0,30	5,04	€ 1.300,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,30	1,35	€ 1.300,00
			<b>98,04</b>	

**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: Semestre 2 - anno 2018

Zona: Centrale/Capoluogo centro storico: C.so Roma, P.zz

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1050

**Nota**

In considerazione delle ottime finiture edilizie, pari al nuovo, dell'appartamento, del particolare pregio del contesto urbanistico, nonché dei valori indicati dal borsino immobiliare, si ritiene che il prezzo possa essere pari a circa € 1.300,00/mq

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

Metodo logico comparativo con procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi medi unitari mediamente registrati nella zona in recenti compravendite per unità immobiliari ad uso residenziale.



**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare (valori OMI) e Borsino Immobiliare 2018-2019 della provincia di Pordenone.;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita immobiliare pubblicati su siti web specializzati..

**8.2 Valutazione corpi:****A - Appartamento e sue pertinenze. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.452,00.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Appartamento	91,65	€ 1.300,00	€ 119.145,00
Garage	5,04	€ 1.300,00	€ 6.552,00
Cantina	1,35	€ 1.300,00	€ 1.755,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 127.452,00
Valore Corpo	€ 127.452,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 127.452,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.452,00

**Riassunto:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A Appartamento e sue pertinenze	- Abitazione di tipo civile [A2]	98,04	€ 127.452,00	€ 127.452,00

**8. Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 25.490,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.700,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 95.261,60
---	-------------



**Allegati**

1. Decreto di nomina perito estimatore Tribunale di Pordenone;
2. Atto di provenienza;
3. Visure catastali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Schede catastali;
6. Elaborati fotografici;
7. Titoli abilitativi edilizi;
8. Attestato di Prestazione Energetica;
9. Destinazione urbanistica;
10. Certificato di residenza e stato libero, Estratto per riassunto atto di matrimonio;
11. Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori;
12. Copia contratto di finanziamento di credito fondiario a medio/lungo termine, copia atto di erogazione e quietanza finale;
13. Spese gestione condominiale;
14. Convenzione urbanistica.

Data generazione:  
03-06-2019 11:06:58

L'Esperto alla stima  
**Ing. Lorenzo Quattrin**



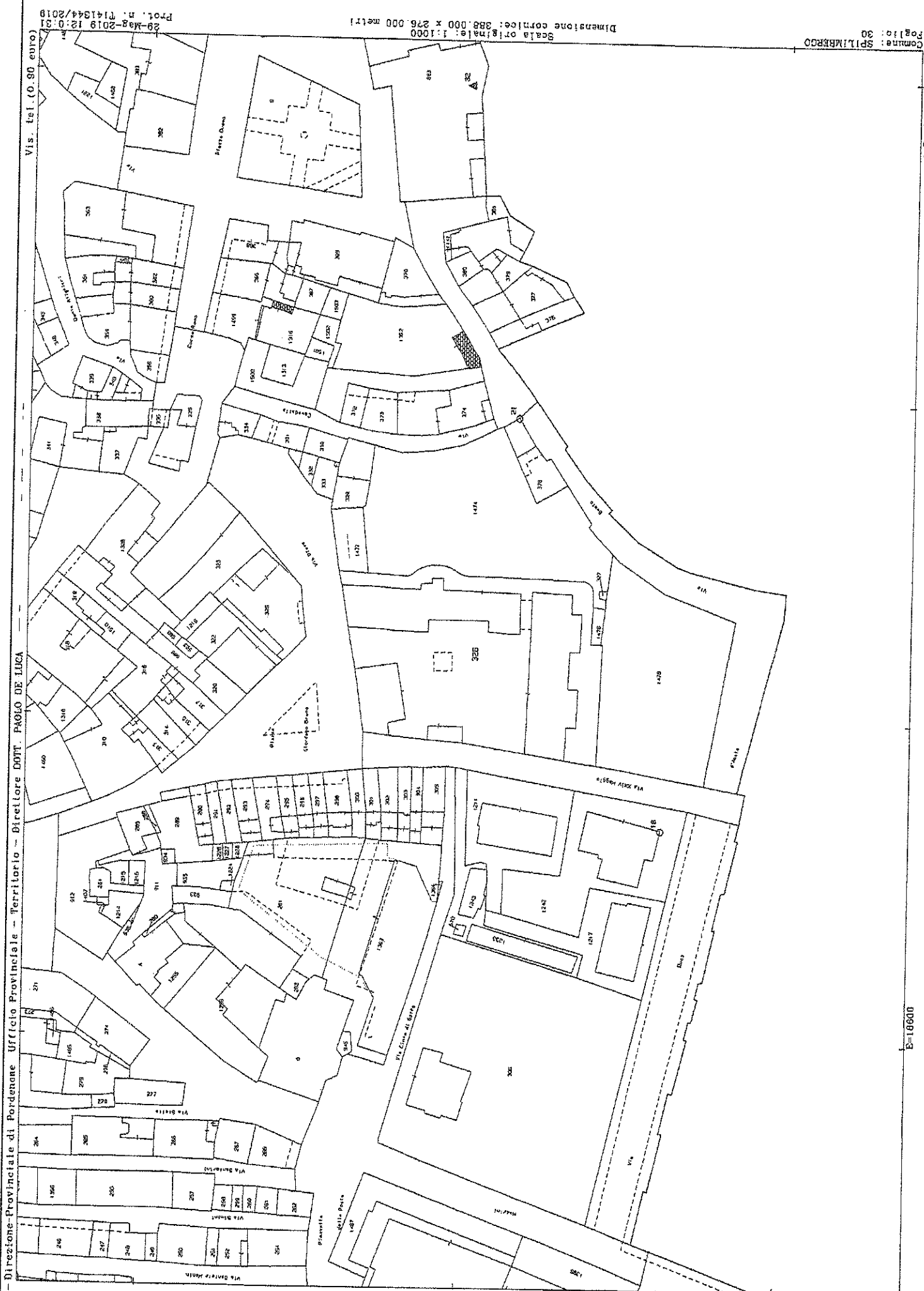
---

Tribunale di Pordenone

Esecuzione Immobiliare E.I. n. 262/2018

ALLEGATO 4

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Dott. PAOLO DE LUCA  
 Vis. tel. (0.90 euro)  
 29-Mag-2019 12:0:33  
 ProL n. 714344/2019  
 Scala originale: 1:1000  
 Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri  
 Comune: SPILIMBERGO  
 Foglio: 30  
 Particella: 326

N=17200

E=10600



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

Dichiarazione protocollo n. PN0218204 del 15/10/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo

Piazzetta Brogluzzo

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 326

Subalterno: 28

Compilata da:  
Toffolo Giandomenico

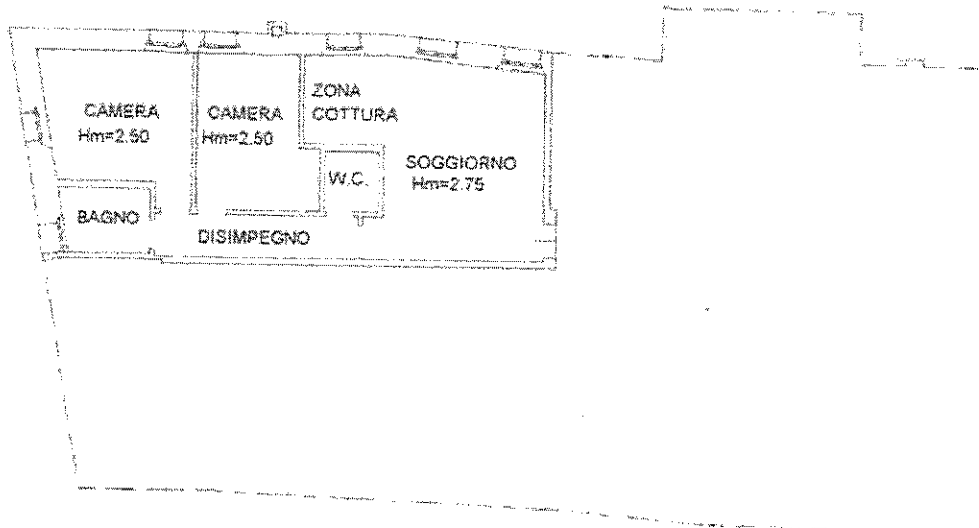
Iscritto all'albo:  
Periti Edili

Prov. Pordenone

N. 154

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO

NORD



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

Dichiarazione protocollo n° PN0218204 del 15/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo

Piazzetta Brogluzzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 326

Subalterno: 86

Compilata da:

Toffolo Giandomenico

Iscritto all'albo:

Periti Edili

Prov. Pordenone

N. 154

Scheda n. 1

Scala 1:200

GARAGE  
H=2,44

PIANO SCANTINATO

NORD



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

Dichiarazione protocollo n° PN0218204 del 15/10/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo

Piazzetta Brogluzzo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 526

Subalterno: 129

Compilata da:

Toffolo Giandomenico

Iscritto all'albo:

Periti Edili

Prov. Pordenone

N. 154

Scheda n. 1

Scala 1:200

CANTINA  
H=240...

PIANO SCANTINATO

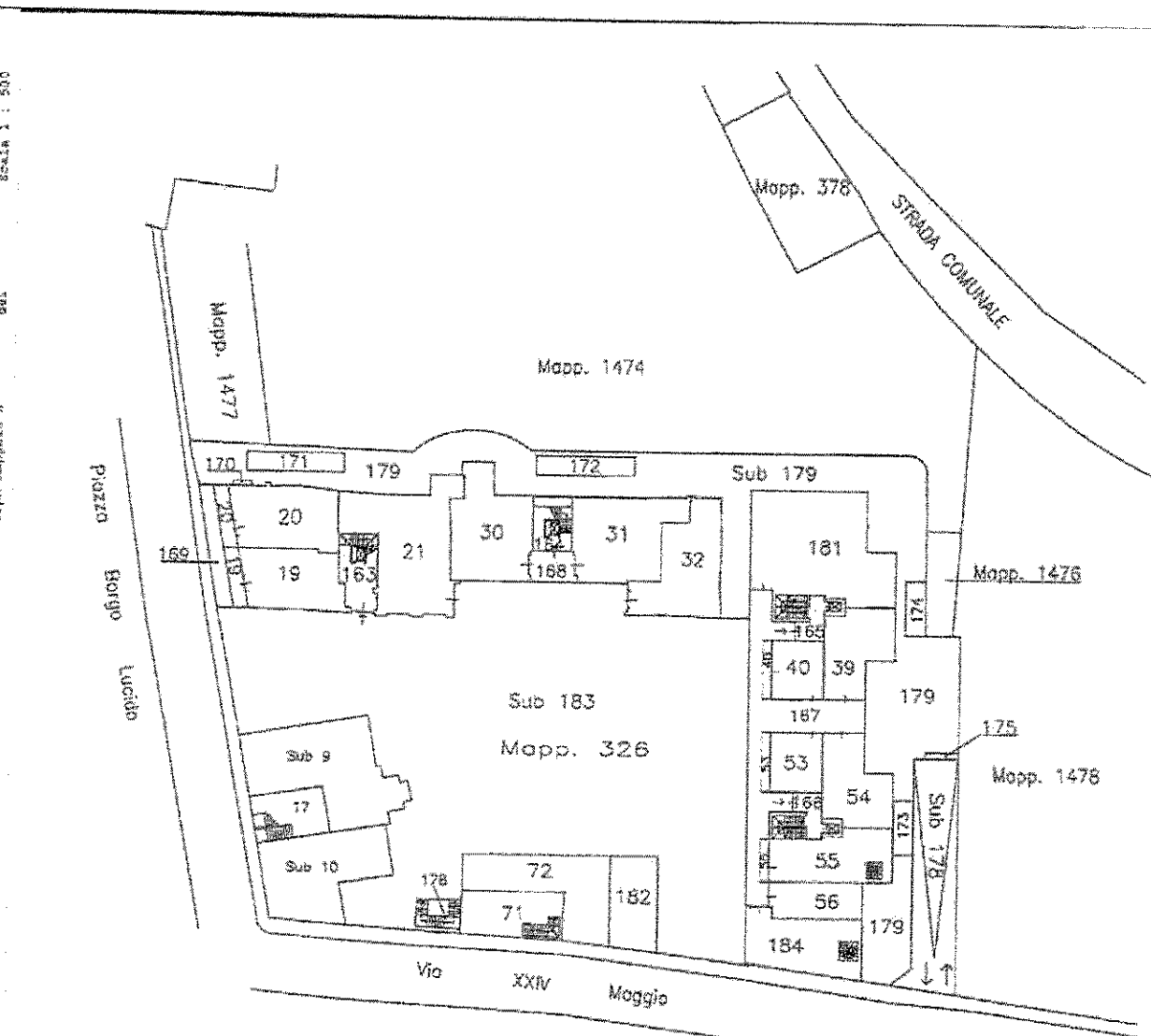
NORD



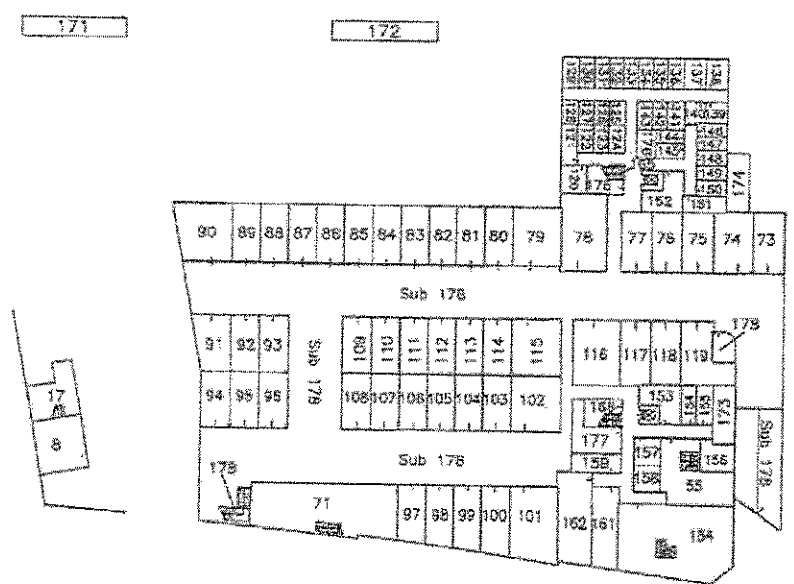
ELABORATO PLANIMETRICO  
 Comune di Spilimbergo  
 Sezione:  
 CANTONIERATO GRAFICO del catasto

Completato da: TOPPANI MICHAEL  
 Foglio: 30  
 Particella: 136

Prov. Fordenone  
 P.00000000 del 31/07/2017  
 dal  
 Tipo Mappale n  
 N. 140  
 Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA

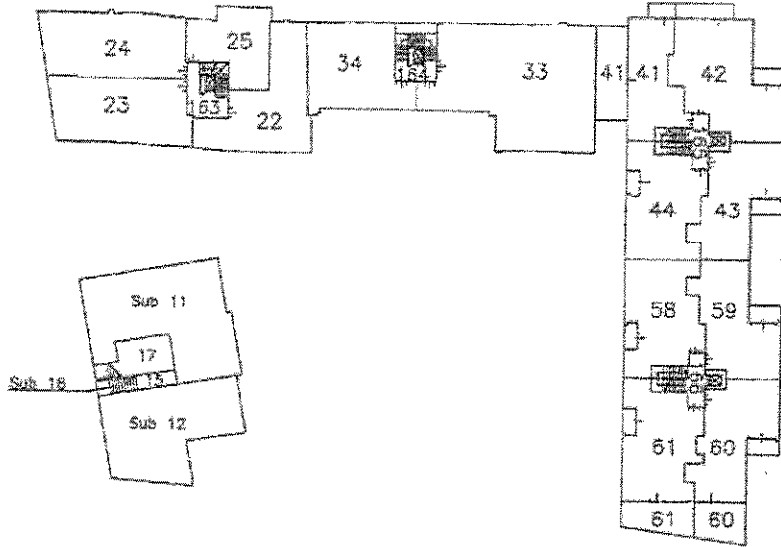


PIANTA PRIMO SOTTOSTRADA

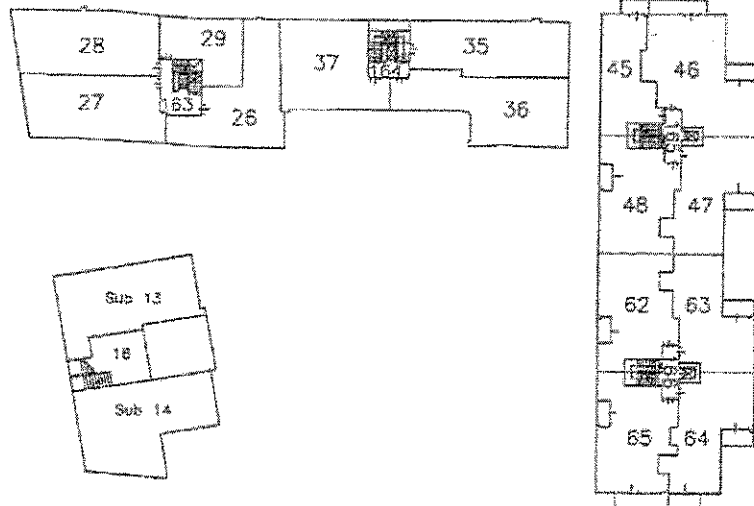
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Fordenone

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da: Popper Michael	Progetto all'atto: Forcellini Edilia	Prov. Pordenone	N. 140
Comune di Spilimbergo	Sezione:	Foglio: 30	Particella: 126	Protocollo n. PN0068180 del 31/07/2017
Rappresentazione grafica del subalterno			441	Scala: 1 : 500
			441	Scala: 1 : 500

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Pordenone



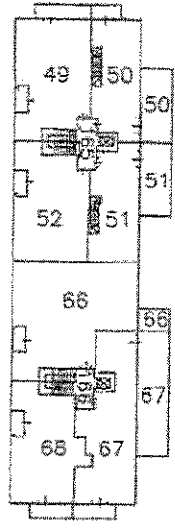
PIANTA PIANO PRIMO



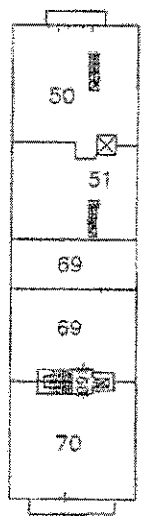
PIANTA PIANO SECONDO

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		Completato da: Toppo Huber	
Comune di Spallingero		Sezione: 39	
Rinombramento servitù del subalterno		Tipo Mappale n. 500	
Incarico all'ing. Silvia Edila		Prof. Porcacchi	
Particella: 306		Protocollo n. PNR00180 del 11/07/2017	
Foglio: 39		del	

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Pordenone



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO

