
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: Veneto Banca spa

contro:



N° Gen. Rep. 133/2017
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-11-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ROBERTA BOLZONI

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: Dott. agr. Massimiliano Zannier

Codice fiscale: ZNNMSM83M12I904U

Partita IVA: 01683390932

Studio in: Via San Pietro 3 - 33097 Spilimbergo (PN)

Telefono: 042741141 - 3398196143

Email: massimiliano.zannier@gmail.com

Pec: m.zannier@epap.conafpec.it

Beni in Spilimbergo (PN)
Via Ippolito Nievo n.13/A

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 - Abitazione e cantina.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Ippolito Nievo n.13

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Codice fiscale: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Codice fiscale: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 29, particella 1099, subalterno 1, indirizzo Via Ippolito Nievo, piano S1-T-1, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 84 mq, rendita € 503,55

Intestazione:

[redacted] nato a [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

[redacted] nata a [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Derivante da: Atto di compravendita del 28/05/2009, repertorio n.3514, raccolta n.2566, rogante Notaio Avv. Paolo Vuolo, registrato a Pordenone in data 18/06/2009 al n.1328-1T

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'atto di compravendita del 28/05/2009 rep n. 3514, racc.n.2566 a rogito del notaio dott. Paolo Vuolo, all'art.2 viene indicato quanto di seguito riportato "Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del complesso residenziale così come determinate dall'art.1117 c.c., dal regolamento di condominio e dai titoli di provenienza di cui si dirà in prosieguo. Le parti si danno atto che: quanto censito al subalterno 14 della p.lla 1099 (rappresentante rampa di scale dal piano interrato al piano terra, corte condominiale, corridoio di accesso ai garage del piano interrato, vano tecnico, ingresso al piano terra, l'area di manovra e la rampa di scivolo di accesso ai garages) è bene comune non censibile ai subalterni dal n.1 (uno) al n.12 (dodici) compresi, così come individuate nella Dichiarazione di Fabbricato Urbano prot. n. PN0077863..."

Conformità catastale: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

- Piano primo:
 - la parete divisoria che delimita il corridoio con il vano adibito a bagno, risulta spostata verso sud, così da rendere la stanza adibita a bagno di una superficie superiore rispetto a quanto indicato in planimetria.
 - l'altezza minima rilevata risulta essere maggiore rispetto a quella indicata nelle schede catastali (altezza minima rilevata circa 150 cm, altezza indicata nelle schede catastali 135 cm)
- Cantina:
 - l'altezza rilevata risulta essere minore rispetto a quella indicata nelle schede catastali (altezza rilevata circa 220 cm, altezza indicata nelle schede catastali 240 cm)

Regolarizzabili mediante: Rettifica planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria interna

Regolarizzazione planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note: La difformità sopra segnalate non comportano variazione del numero di vani e della superficie catastale dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B - Autorimessa.

sita in Via Ippolito Nievo n.13

Quota e tipologia del diritto

[redacted] Piena proprietà

Codice fiscale: [redacted]

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Quota e tipologia del diritto

[redacted] Piena proprietà

Codice fiscale: [redacted]

Stato Civile: coniugata

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Data Matrimonio: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 29, particella 1099, subalterno 7, indirizzo Via Ippolito Nievo, piano S1, Comune Spilimbergo, categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, superficie 30 mq, rendita € 73,90

Intestazione:

- [redacted] nato a [redacted] Cod. Fisc: [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] nata a [redacted] Cod. Fisc: [redacted]

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Derivante da: Atto di compravendita del 28/05/2009, repertorio n.3514, raccolta n.2566, rogante Notaio Avv. Paolo Vuolo, registrato a Pordenone in data 18/06/2009 al n.1328-1T

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'atto di compravendita del 28/05/2009 rep n. 3514, racc.n.2566 a rogito del notaio dott. Paolo Vuolo, all'art.2 viene indicato quanto di seguito riportato "Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del complesso residenziale così come determinate dall'art.1117 c.c., dal regolamento di condominio e dai titoli di provenienza di cui si dirà in prosieguo. Le parti si danno atto che: quanto censito al subalterno 14 della p.lla 1099 (rappresentante rampa di scale dal piano interrato al piano terra, corte condominiale, corridoio di accesso ai garage del piano interrato, vano tecnico, ingresso al piano terra, l'area di manovra e la rampa di scivolo di accesso ai garages) è bene comune non censibile ai subalterni dal n.1 (uno) al n.12 (dodici) compresi, così come individuate nella Dichiarazione di Fabbricato Urbano prot. n. PN0077863..."

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

• Autorimessa:

- l'altezza rilevata risulta essere minore rispetto a quella indicata nelle schede catastali (altezza rilevata circa 220 cm, altezza indicata nelle schede catastali 240 cm)

Regolarizzabili mediante: Rettifica planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria interna

Regolarizzazione planimetria catastale: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note: La difformità sopra segnalata non comporta variazione del numero di vani e della superficie catastale dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona abitata posta a sud della cittadina di Spilimbergo. Nelle vicinanze vi è la presenza di fabbricati adibiti ad uso abitativo, locali pubblici e commerciali. Tramite la percorrenza di strade asfaltate in poco tempo si può raggiungere la strada di collegamento Cimpello-Sequals oppure, tramite la percorrenza della SR464 raggiungere la vicina provincia di Udine.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Civile, Piscine e Palazzetto dello sport.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali ed agricole

Importanti centri limitrofi: Centro storico di Spilimbergo.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume tagliamento, Prealpi carniche.

Attrazioni storiche: centro storico di Spilimbergo con i diversi monumenti quali Duomo, Castello, Palazzo Tadea, Palazzo di sopra, Chiesetta dell'Ancona ecc..

Principali collegamenti pubblici: La stazione delle corriere dista circa 1,5 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: **A - Abitazione e cantina**, sito in Spilimbergo (PN), Via Ippolito Nievo n.13

- Occupato da [REDACTED]

Note: Con esplicita richiesta scritta inviata via PEC il giorno 13/06/2018 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone (v.all.n.20), il sottoscritto richiedeva all'Agenzia di verificare se risultano registrati atti privati e contratti di locazione sugli immobili oggetto di esecuzione, ma ad oggi nessuna risposta è pervenuta allo scrivente da parte dell'Agenzia delle Entrate. Per tali motivi il sottoscritto perito risulta ad oggi impossibilitato a rispondere con certezza al quesito posto dal Giudice riguardo all'esistenza di atti privati o contratti di locazione. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal [REDACTED] (che si dichiara essere il fratello del sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia. Il [REDACTED] ha comunicato verbalmente di non aver registrato nessun contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate e di avere una autorizzazione scritta ad abitare l'immobile, firmata dalla [REDACTED] priva di data e non registrata (v.all.15).

Identificativo como: **B – Autorimessa**, sito in Spilimbergo (PN), Via Ippolito Nievo n.13
 - Occupato da [REDACTED] e dai suoi familiari

Note: Con esplicita richiesta scritta inviata via PEC il giorno 13/06/2018 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone (v.all.n.20), il sottoscritto richiedeva all'Agenzia di verificare se risultano registrati atti privati e contratti di locazione sugli immobili oggetto di esecuzione, ma ad oggi nessuna risposta è pervenuta allo scrivente da parte dell'Agenzia delle Entrate. Per tali motivi il sottoscritto perito risulta ad oggi impossibilitato a rispondere con certezza al quesito posto dal Giudice riguardo all'esistenza di atti privati o contratti di locazione. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal [REDACTED] che si dichiara essere il fratello del sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia. Il [REDACTED] mi ha comunicato verbalmente di non aver registrato nessun contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate e di avere una autorizzazione scritta ad abitare l'immobile, firmata dalla [REDACTED] priva di data e non registrata (v.all.15).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati relativi ai corpi: **A - Abitazione e cantina e B – Autorimessa**

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Veneto Banca spa contro [REDACTED]
- Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a rogito di Notaio dott. Paolo Vuolo, redatto in data 28/05/2009 ai nn. 3515/2567;
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale - Territorio in data 26/06/2009 ai nn. 9080/1663;
- Importo ipoteca: € 270.000,00;
- Importo capitale: € 150.000,00;
- **Note:** Come indicato nell' Ispezione Ipotecaria, sezione C-Soggetti contro, [REDACTED] è soggetto in qualità di Terzo datore di Ipoteca. L'ipoteca suddetta veniva surrogata a favore della VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Montebelluna (TV), codice fiscale 00208740266 con atto notarile pubblico del 05/10/2012 rep. 59717/24490, Notaio Gaspare Gerardi, annotazione presentata il 31/10/2012 Reg.Part.1647, Reg.Gen.13287, tipo atto SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993.

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di UNICREDIT SPA contro [REDACTED]
- Derivante da: Decreto Ingiuntivo;
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale Territorio in data 06/06/2014 ai nn. 6241/867;
- Importo ipoteca: € 100.000,00;
- Importo capitale: € 67.876,12;
- **Note:** La suddetta ipoteca giudiziale interessa diversi immobili. Gli immobili pignorati e catastalmente identificati nel comune di Spilimbergo, fg. 29, part. 1099 sub. 1 e sub.7 sono riportati nell'Ispezione Ipotecaria, sez.B-Immobili, Unità negoziale n.3.

Iscrizione di ipoteca:

- Ipoteca legale attiva a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED]
- Derivante da: Decreto Ingiuntivo;
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio provinciale Territorio in data 01/12/2014 ai nn. 13086/2046;
- Importo ipoteca: € 90.000,00;
- Importo capitale: € 57.525,87;
- **Note:** La suddetta ipoteca giudiziale interessa diversi immobili. Gli immobili pignorati e catastalmente identificati nel comune di Spilimbergo, fg. 29, part. 1099 sub. 1 e sub.7 sono riportati nell'Ispezione Ipotecaria, sez.B-Immobili, Unità negoziale n.3.

Trascrizione pregiudizievole:

- Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro [REDACTED]
- Derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento;
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio in data 03/06/2016 ai nn. 7624/5172;
- Note: La suddetta sentenza dichiarativa di fallimento interessa diversi immobili. Gli immobili pignorati e catastalmente identificati nel comune di Spilimbergo, fg.29, part.1099 sub.1 e sub.7 sono riportati nell'Ispezione Ipotecaria, sez.B-Immobili, Unità negoziale n.4.

Trascrizione pregiudizievole:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
- Derivante da: Verbale di pignoramento immobili
- Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio in data 23/05/2017 ai nn. 6898/4762.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Identificativo corpo: **A - Abitazione e cantina**
sito in Spilimbergo (PN), Via Ippolito Nievo n.13
- **Spese di gestione condominiale:** Come indicati dal [REDACTED] l'immobile condominiale non ha un amministratore.
- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Come indicato dal [REDACTED] le spese condominiali sono quantificabili in circa 50 €/mese.
- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Come indicati dal [REDACTED] l'immobile condominiale non ha un amministratore. Pertanto il sottoscritto perito non ha informazioni riguardo alle eventuali spese condominiali scadute ed insolute.
- **Millesimi di proprietà:** Nell'atto di compravendita del 28/05/2009 rep. n. 3514, racc.n.2566 a rogito del notaio dott. Paolo Vuolo, all'art.2 (v.all.16) viene indicato quanto di seguito riportato *"Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del complesso residenziale così come determinate dall'art.1117 c.c., dal regolamento di condominio e dai titoli di provenienza di cui si dirà in prosieguo. Le parti si danno atto che: quanto censito al subalterno 14 della p.lla 1099 (rappresentante rampa di scale dal piano interrato al piano terra, corte condominiale, corridoio di accesso ai garage del piano interrato, vano tecnico, ingresso al piano terra, l'area di manovra e la rampa di scivolo di accesso ai garages) è bene comune non censibile ai subalterni dal n.1 (uno) al n.12 (dodici) compresi, così come individuate nella Dichiarazione di Fabbriato Urbano prot. n. PN0077863..."*
- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** L'abitazione è accessibile al piano terra mentre il piano primo non risulta accessibile (stretta scala a chiocciola del diametro di circa 120 cm). La cantina, posta al piano sotterraneo, non risulta accessibile in quanto nelle scale di accesso non vi è la presenza di ascensori o altri impianti tecnologici che possano permettere l'accesso autonomo a soggetti diversamente abili.
- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nell'atto di compravendita del 28/05/2009 rep. n. 3514, racc.n.2566 a rogito del notaio dott. Paolo Vuolo, all'art. 2 (v.all.16) viene indicato quanto di seguito riportato *"...è costituita rispettivamente a favore ed a carico del bene oggetto di questo atto ed a favore ed a carico dei subalterni nn.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 e 12 della p.lla 1099 servitù reciproca di posa e passaggio di condutture per ogni tipo di servizio (energia elettrica, acque bianche e nere, acquedotto, gas, linee telefoniche e di ogni altro tipo)..."*
- **Attestazione Prestazione Energetica:** Presente
- **Indice di prestazione energetica:** Classe E – Ep gl,nren 195,51 kWh/m² anno
- **Note Indice di prestazione energetica:** Copia dell' ACE/APE, seppur richiesto dal sottoscritto, non è stato fornito dall'esecutato. Non risultando depositato un certificato APE relativo all'immobile oggetto di esecuzione né presso gli uffici comunali, né presso il Catasto Energetico on-line degli edifici del Friuli Venezia Giulia, si è provveduto a redarre l'APE conformemente a quanto richiesto nell'incarico conferitomi (v.all.17-18)
- **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rilevati

- Identificativo corpo: **B - Autorimessa**
sito in Spilimbergo (PN), Via Ippolito Nievo n.13

- **Spese di gestione condominiale:** Come indicati dal [redacted] l'immobile condominiale non ha un amministratore.
- **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Come indicato dal [redacted] le spese condominiale sono quantificabili in circa 50 €/mese.
- **Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Come indicati, l'immobile condominiale non ha un amministratore. Pertanto il sottoscritto perito non ha informazioni riguardo alle eventuali spese condominiali scadute ed insolute.
- **Millesimi di proprietà:** Nell'atto di compravendita del 28/05/2009 rep. n. 3514, racc.n.2566 a rogito del notaio dott. Paolo Vuolo, all'art.2 (v.all.16) viene indicato quanto di seguito riportato "Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni del complesso residenziale così come determinate dall'art.1117 c.c., dal regolamento di condominio e dai titoli di provenienza di cui si dirà in prosieguo. Le parti si danno atto che: quanto censito al subalterno 14 della p.lla 1099 (rappresentante rampa di scale dal piano interrato al piano terra, corte condominiale, corridoio di accesso ai garage del piano interrato, vano tecnico, ingresso al piano terra, l'area di manovra e la rampa di scivolo di accesso ai garages) è bene comune non censibile ai subalterni dal n.1 (uno) al n.12 (dodici) compresi, così come individuate nella Dichiarazione di Fabbricato Urbano prot. n. PN0077863..."
- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Trattasi di autorimessa posta al piano interrato, collegata all'area di manovra condominiale alla quale si accede anche tramite la percorrenza del scivolo carrabile condominiale esterno.
- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nell'atto di compravendita del 28/05/2009 rep n. 3514, racc.n.2566 a rogito del notaio dott. Paolo Vuolo, all'art.2 (v.all.16) viene indicato quanto di seguito riportato "...è costituita rispettivamente a favore ed a carico del bene oggetto di questo atto ed a favore ed a carico dei subalterni nn.1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 e 12 della p.lla 1099 servitù reciproca di posa e passaggio di condutture per ogni tipo di servizio (energia elettrica, acque bianche e nere, acquedotto, gas, linee telefoniche e di ogni altro tipo)..."
- **Attestazione Prestazione Energetica:** Non richiesto
- **Indice di prestazione energetica:** Non presente
- **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non rilevati

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi ai corpi: **A - Abitazione e cantina** e **B-Autorimessa**

Titolare/Proprietario:

- [redacted] proprietario da ante ventennio fino al 11/01/2001.
- **In forza di:** Atto di compravendita a rogito del Notaio Giacomo Del Bianco, redatto in data 15/02/1952, rep. 21660, trascritto a Udine, in data 13/03/1952, ai nn. 5008/4882.
- **Note:** Oggetto della compravendita fu il terreno catastalmente identificato nel comune di Spilimbergo, fg.29, mappale 225, superficie 1490 mq. I suddetti dati sono stati desunti dalla certificazione notarile agli atti, redatta dal notaio dr.ssa Marcellina Palladino. Si sottolinea che nei dati anagrafici della visura catastale storica, viene riportata come intestataria dell'immobile la [redacted]

Titolare/Proprietario:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 2/8;
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 2/8;
- [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 2/8;
- [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/8;
- [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/8;

proprietari dal 11/01/2001 al 16/11/2005.

- In forza di: Successione testamentaria in morte del [redacted] registrata a Maniago, in data 25/05/2004, ai nn. 100/vol.468, trascritta a Pordenone, in data 25/09/2004, ai nn. [redacted]
- Note: Come indicato sulla certificazione notarile agli atti, redatta dal notaio dr.ssa Marcellina Palladino, i suddetti signori sono divenuti intestatari del terreno identificato nel Comune di Spilimbergo, fg. 29, mapp.225 di mq 1490, in forza di " *successione testamentaria in morte del [redacted] apertasi a Spilimbergo (PN) il di 11 gennaio 2001, di cui alla denuncia di successione registrata all'Ufficio Registro di Maniago (PN) in data 25 maggio 2004 denuncia n.100 vol.468, trascritta a Pordenone il 25 settembre 2004 ai n.ri 15355/10165, regolata da testamento olografo del 27 gennaio 1984 pubblicato con verbale a rogito del Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 25 febbraio 2004 repertorio n.48259, registrato a Maniago (PN) il 27 febbraio 2004 al n. 181 serie 1..."* , "...Accettazione tacita di eredità trascritta a Pordenone il 30 novembre 2005 ai n.ri 20273/12844."

Titolare/Proprietario:

- [redacted] con sede a [redacted] codice fiscale [redacted] **proprietario dal 16/11/2005 al 02/11/2006.**
- In forza di: atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Vuolo, redatto in data 16/11/2005, rep.1257 a registrato a Pordenone, in data 24/11/2005, al n. 606 Serie 1V, trascritto a Pordenone, in data 30/11/2005, ai nn. 20271/12842.
- Note: Con il suddetto atto veniva compravenduto il terreno catastalmente identificato nel comune di Spilimbergo, fg.29, mapp.1099 di mq 1440. Come riportato nella certificazione notarile agli atti, redatta dal notaio dr.ssa Marcellina Palladino, " *con il medesimo atto i predetti signori [redacted] e [redacted] per 2/8 ciascuno e [redacted] e [redacted] per 1/8 ciascuno e solidamente per l'intero asservivano in favore della predetta [redacted] il contiguo terreno individuato al catasto terreni al foglio 29 con il m.n. 1100 (ex porzione del m.n.225) di mq. 50 finalizzato ad integrare la edificabilità del m.n. 1099 (trascrizione eseguita in data 30 novembre 2005 ai n.ri 20274/12845)..."*

Titolare/Proprietario:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] **proprietario dal 02/11/2006 al 28/05/2009.**
- In forza di: atto di compravendita a rogito del Notaio dott. Paolo Vuolo, redatto in data 02/11/2006, rep.1868, registrato a Pordenone in data 08/11/2006 al n. 9167 Serie 1T, trascritto a Pordenone in data 09/11/2006 ai nn. 20223/11890.
- Note: Nella certificazione notarile redatta dal notaio dr.ssa Marcellina Palladino viene indicato quanto di seguito riportato " *... la società [redacted] (in persona del suo legale rappresentante [redacted] trasferiva a favore del signor [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] [redacted] titolare dell'omonima impresa individuale corrente in [redacted] codice fiscale [redacted] coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, che acquistava per l'intero diritto di piena proprietà il terreno edificabile in Spilimbergo individuato al catasto terreni al foglio 29 con il m.n. 1099 di mq 1440. Osservazione: si evince dal titolo che in merito al prezzo convenuto in complessivi Euro 162.000,00 (centosessantaduemila virgola zero zero) l'acquirente si assumeva l'obbligo di versarlo alla società venditrice entro e non oltre un anno dalla stipula del contratto (non risulta annotato presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, alcun atto di quietanza a saldo)"*

Titolare/Proprietario:

- [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] **proprietari dal 28/05/2009 ad oggi (attuali proprietari).**
- In forza di: atto di compravendita a rogito di Notaio dott. Paolo Vuolo, redatto in data 28/05/2009, ai nn. 3514/2566, registrato a Pordenone in data 18/06/2009 al n. 1328 Serie 1T.

- Note: Nella certificazione notarile agli atti, redatta dal notaio dr.ssa Marcellina Palladino viene riportato quanto segue: "...si evince dal titolo che in merito al prezzo convenuto in complessivi Euro 156.000,00 relativamente al saldo residuo di Euro 8.000,00 (ottomila virgola zero zero) veniva concordato che lo stesso dovesse essere corrisposto entro il 30 luglio 2009 (non risulta annotato presso l'Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare competente, alcun atto di quietanza a saldo)..."

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: concessione n.72/2005
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 10/08/2005 al n. di prot. 2005C037
NOTE: Correlati alla suddetta pratica (v.all.7) vi sono anche: - richiesta di concessione edilizia relativa ai lavori di progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, prot.9253 del 13/04/2005 (v.all.7.1) - comunicazione di inizio lavori, prot.3630 del 09/02/2007 (v.all.7.2)
Dati precedenti relativi ai corpi: A-Abitazione e cantina e B-Autorimessa
- Numero pratica: voltura concessione n.72/2005
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: voltura intestazione di atto concessorio
Per lavori: Costruzione fabbricato residenziale
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 13/06/2007
NOTE: Con la suddetta pratica (v.all.8) la concessione edilizia n.72/2005 del 10-08-2005, inizialmente rilasciata alla ditta [REDACTED] con sede in Piazza della Vittoria a Cordenons, viene volturata a favore [REDACTED] con sede in via San Francesco n.31 a Spilimbergo..
Dati precedenti relativi ai corpi: A-Abitazione e cantina e B-Autorimessa
- Numero pratica: permesso di costruire n.7/2008
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso residenziale opere di variante
Oggetto: variante
Rilascio in data 31/01/2008 al n. di prot. 2007c091
NOTE: (v.all.9).
Dati precedenti relativi ai corpi: A-Abitazione e cantina e B-Autorimessa
- Numero pratica: permesso di costruire n.27/2008
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso residenziale opere di variante
Oggetto: variante
Rilascio in data 09/04/2008 al n. di prot. 2008c027
NOTE: Correlati alla suddetta pratica (v.all.10) vi sono anche: - domanda di variante n.2 alla concessione edilizia n.72 del 09 febbraio 2006 (v.all.10.1) - relazione illustrativa (v.all.10.2)
Dati precedenti relativi ai corpi: A-Abitazione e cantina e B-Autorimessa
- Numero pratica: 0009 DIA 015
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività in variante
Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso residenziale
Oggetto: variante
Presentazione in data 03/03/2009 al n. di prot. 005215
NOTE: (v.all.11).
Dati precedenti relativi ai corpi: A-Abitazione e cantina e B-Autorimessa

• Numero pratica: 2009AG016
Intestazione: XXXXXXXXXX
Tipo pratica: Autorizzazione di Agibilità
Rilascio in data 23/04/2009 al n. di prot. 9008
NOTE: Correlati alla suddetta pratica (v.all.12) vi sono anche: - comunicazione di fine lavori del 15/04/2009 (v.all.12.1); - dichiarazione di corrispondenza delle opere ai progetti approvati (v.all.12.2); - conformità dell'isolamento termico (v.all.12.3); - dichiarazione conformità accessibilità e superamento barriere architettoniche (v.all.12.4); - asseverazione prevenzione incendi (v.all.12.5); - dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento ed idrotermosanitario (v.all.12.6); - dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (v.all.12.7); - relazione e certificato di collaudo, prot.140/07 del 12/02/2009 (v.all.12.8)
Dati precedenti relativi ai corpi: **A-Abitazione e cantina** e **B-Autorimessa**

7.1 Conformità edilizia:

- Identificativo corpo: **A - Abitazione e cantina.**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie.

Piano terra:

- Lievi difformità nel posizionamento delle pareti rispetto alle schede di progetto.

Piano primo:

- La parete divisoria che delimita verso le corridoio il vano adibito a bagno, risulta spostata verso sud, così da rendere la stanza adibita a bagno di una superficie superiore rispetto a quanto indicato in planimetria.
- Lievi difformità nel posizionamento delle pareti rispetto alle schede di progetto.
- Utilizzo improprio della soffitta come vano principale
- Ricavo di un vano utilizzato come CT nel terrazzo.

Regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali. Per quanto riguarda l'utilizzo improprio della soffitta, possibile ripristino dell'utilizzo originario autorizzato (soffitta non abitabile) o eventuale richiesta di variazione di destinazione, regolarizzazione e conformità presso gli uffici comunali.

Descrizione delle opere da sanare: Richiesta di sanatoria presso gli uffici comunali e pagamento di relativi oneri, spese tecniche: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note: Si precisa che la possibilità di eseguire la sanatoria, il costo della stessa e l'ammontare delle eventuali sanzioni sono indicativi e potranno essere suscettibili di variazioni in base alla normativa ed ai parametri vigenti alla data in cui verrà richiesta la sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

- Identificativo corpo: **B - Autorimessa**

Da colloqui intercorsi con il tecnico comunale con cui sono state visionate le pratiche in argomento, non mi è stata indicata la presenza di irregolarità edilizie.
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**A - Abitazione di tipo civile e cantina**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPREG 212 dd 06/11/2014
Zona omogenea:	B4 - zone dell'edilizia estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione var.45 al PRGC del Comune di Spilimbergo (v.all.13).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Non rilevato
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Non rilevati
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Non rilevato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,4 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7,5 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Da colloqui intercorsi con il tecnico comunale con cui sono state visionate le pratiche in argomento, non mi è stata indicata la presenza di irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Dati precedenti relativi al corpo: **A - Abitazione e cantina**

B - Autorimessa

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPREG 212 dd 06/11/2014
Zona omogenea:	B4 - zone dell'edilizia estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione var.45 al PRGC del Comune di Spilimbergo (v.all.13).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Non rilevato
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	Non rilevati
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Non rilevato

Da colloqui intercorsi con il tecnico comunale con cui sono state visionate le pratiche in argomento, non mi è stata indicata la presenza di irregolarità urbanistiche.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

Dati precedenti relativi al corpo: **B - Autorimessa**

Descrizione: Abitazione di tipo civile e cantina di cui al punto A - Abitazione e cantina

L'immobile catastalmente identificato al fg.29, part.1099 sub. 1 è formato dall'abitazione al piano T-1 e da una cantina al piano S1.

Abitazione: L'abitazione (categoria catastale A/2 – classe 3) di cui al subalterno 1 è un appartamento facente parte del condominio denominato "RESIDENZA AL CURTIF" situato nel territorio del Comune di Spilimbergo, in Via Ippolito Nievo n°13/A.

Il condominio è costituito complessivamente da 6 appartamenti oltre a relativi spazi comuni e pertinenze esclusive. L'immobile pignorato (sub. 1) è del tipo terra-cielo. L'accesso al condominio è reso possibile tramite la percorrenza di un corto vialetto pedonale (dotato di cancello) che collega l'area esterna (sub.13) posta a nord dell'edificio, adibita a parcheggi ed a percorso carrabile di accesso alle autorimesse interrato, con il cortile interno (sub.14). Giunti nella corte condominiale interna, piastrellata, si può accedere al sub.1 tramite un portoncino di entrata posto sulla destra. Nel complesso l'ingresso all'appartamento (piano terra) risulta agevole.

L'edificio è disposto su due livelli ed è formato dal piano terra abitabile e dal primo piano che, sia nelle planimetrie di progetto che nelle schede catastali, viene identificato come soffitta. Il piano terra è composto da una stanza adibita a soggiorno-cucina, da una camera da letto, da un disimpegno e zona ingresso con vano scale, da 1 bagno oltre a terrazzo esterno che si collega con il giardino ad uso esclusivo. I vani presenti al primo piano sono utilizzati come zona notte (2 camere da letto, 1 bagno oltre ad un corridoio di collegamento)

Si sottolinea che nell'elaborato progettuale depositato presso il Comune di Spilimbergo, i vani del piano primo vengono identificati come "soffitta non abitabile". Alla luce della documentazione visionata durante l'accesso agli atti presso gli uffici comunali, l'attuale utilizzo del primo piano come zona notte è da ritenersi improprio e privo delle dovute autorizzazioni.

Dopo aver varcato la porta di accesso principale (portoncino blindato) posto al piano terra, ci si immette nel vano di ingresso in cui è presente anche la scala a chiocciola (con struttura in metallo e pedate in legno) che permette l'ascesa al piano primo. Alla destra dell'ingresso vi è una porta che conduce al disimpegno da cui si accede al bagno ed alla stanza da letto matrimoniale. Alla sinistra dell'ingresso si giunge alla stanza denominata soggiorno-cucina, dalla quale, tramite una porta-finestra, ci si immette nel terrazzo e successivamente alla corte ad uso esclusivo dell'appartamento.

Alla data del sopralluogo la corte risultava pressoché totalmente inerbata e delimitata da un muretto in cemento di diversa altezza, su cui nel lato est è posta una rete metallica mentre sul lato nord-ovest una ringhiera di divisione con altra unità immobiliare. Sui restanti lati il muretto divisorio risulta di altezza pari a circa 1,20 m e privo di ringhiera o rete. Sul lato nord-est del cortile c'è un cancello pedonale che collega la corte esclusiva del sub.1 con il cortile interno ad uso condominiale prima descritto (sub.14). Il lato ovest del cortile ad uso esclusivo del sub.1 confina con la strada asfaltata comunale.

Al piano superiore sono presenti 3 stanze oltre al corridoio di collegamento. Salendo la scala a chiocciola si giunge nello spazio utilizzato come disimpegno/corridoio. Dirimpetto alle scale vi è la porta della stanza utilizzata come bagno, alla sinistra del quale è posta una stanza utilizzata come camera da letto. La stanza posta nel lato sud del piano viene utilizzata come camera matrimoniale. Si sottolinea che l'altezza del piano è variabile in quanto il soffitto, formato da travi in legno a vista, segue le pendenze del tetto.

Si evidenzia che, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e negli elaborati progettuali, la parete divisoria che delimita verso il corridoio il vano adibito a bagno, risulta spostata verso sud, così da rendere la stanza adibita a bagno di una superficie superiore rispetto a quanto indicato in planimetria.

La pavimentazione dell'immobile è differenziata. Al piano terra le stanze risultano dotate di pavimento in piastrelle ad esclusione della camera da letto in cui è presente il parquet in legno. Al piano primo tutte le stanze risultano pavimentate con parquet in legno, all'infuori della stanza utilizzata come bagno che risulta dotata di piastrelle. Il bagno al piano terra è provvisto di wc, doccia, lavandino e bidet, ed è ricoperto da piastrelle in ceramica anche sulle pareti per quasi tutta l'altezza.

L'altezza del piano terra è mediamente di 2,50 m mentre al primo piano, come sopra già indicato, si riscontra una altezza variabile che permette, per una persona di media statura, di assumere la posizione eretta solamente in porzione delle stanze, ossia in prossimità dell'area sottostante il colmo del tetto.

Le porte interne sono in legno tamburato a battente, ad eccezione della porta del bagno al piano terra che risulta essere del tipo scorrevole a scomparsa.

I serramenti esterni sono in legno, con vetrocamera. La maggior parte delle finestre del piano primo sono dotate di inferriate esterne con tapparelle oscuranti avvolgibili interne, mentre le restanti finestre (piano terra e finestra nella stanza sud della soffitta) risultano provviste di scuri in legno esterni, senza

inferriate.

Come riferitomi, l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento nel piano terra mentre al primo piano vi è la presenza di radiatori metallici a parete. Presenza di radiatori scaldasalviette nelle stanze da bagno. Il generatore di calore è una caldaia a parete posta nella terrazza esterna al piano terra, all'interno di una struttura metallica di protezione fissata stabilmente, non riportata né sulle planimetrie catastali che nelle schede progettuali. Da tale struttura fuoriesce un camino in materiale metallico utilizzato per lo scarico dei fumi, che attraversa il tetto in legno. Per tale soluzione adottata, da quanto visionato durante l'accesso agli atti, non risulta depositata presso gli uffici comunali nessun pratica autorizzativa.

L'abitazione è dotata di impianto di condizionamento con presenza di uno split nella stanza soggiorno-cucina al piano terra ed uno al primo piano. Alla data del sopralluogo risultava funzionante solamente lo split posto al piano primo.

L'immobile risulta dotato di impianto citofonico.

Sui muri esterni, il cui spessore è di circa 35 cm, non vi è la presenza di particolari adeguamenti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

Come riferitomi dal [redacted] l'impianto elettrico, idrico e termico sono funzionanti ed abitualmente utilizzati.

Come visibile nelle fotografie e come confermato verbalmente da [redacted] tutte le stanze, sia al piano terra che al piano primo-soffitta, risultano arredate ed abitualmente utilizzate.

Cantina: Trattasi di cantina posta al piano interrato. Tale vano risulta essere di forma regolare. Ha una superficie utile di circa 19 m² ed un'altezza utile di circa di 2,20 m. Conformemente a quanto indicato nella planimetria catastale, la cantina è dotata di una unica porta di entrata, posta sulla parete est. La porta, in metallo, si collega con il corridoio condominiale sotterraneo che, tramite una scala in cemento interna si collega con il cortile condominiale. Il pavimento della cantina è in calcestruzzo. Le pareti perimetrali esterne sono in cemento armato mentre la parete divisoria con il garage è blocchi di calcestruzzo. Vi è la presenza di impianto elettrico che alla data del sopralluogo risultava funzionante. Nel soffitto, lato ovest, vi è la presenza di tubature (servitù di passaggio delle condotte), che, nella zona di passaggio, diminuiscono l'altezza utile suddetta.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Codice fiscale: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted]

Data Matrimonio: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Codice fiscale: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: [redacted]

Data Matrimonio: [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: Nella visura catastale gli esecutati risultano proprietari dell'immobile per 1/2 ciascuno.

Superficie reale lorda complessiva: di circa 372,00 m²

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2009 (vedasi Dichiarazione di Fine lavori, v.all..12.1)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13/A - int.4;

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: L'immobile si trova in buone condizioni sia esterne che interne e comunque sufficienti all'utilizzazione per cui è stato costruito.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Copertura tipologia: **a falde**, materiale: **legno**
- Fondazioni Come riportato nella Relazione di Collaudo datata 12/02/2009, prot. 140/07 a firma [REDACTED] *...le fondazioni sono realizzate del tipo continuo e collegate tra loro in modo da formare un reticolo...*
- Solai Come riportato nella Relazione di Collaudo datata 12/02/2009, prot. 140/07 a firma [REDACTED] *...i solai di piano al primo livello sono a lastre del tipo predalles mentre quelli del secondo livello sono in laterocemento tipo IM.PRE...*

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni tipologia: **ante a battente**, materiale: **legno**, protezione: **scuri ed inferriate**, condizioni: **buone**
- Note: La maggior parte delle finestre del piano primo sono dotate di inferriate esterne con tapparelle oscuranti avvolgibili interne, mentre le restanti finestre (piano terra e finestra nella stanza sud della soffitta) risultano provviste di scuri in legno esterni, senza inferriate.
- Infissi interni tipologia: **a battente e scorrevole**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **buone**
- Manto di copertura materiale: **coppi**, condizioni: **buone**
- Pavim. Esterna condizioni: **buone**
- Note: Il portico esterno al piano terra è dotato di piastrelle, mentre la corte ad uso esclusivo del sub.1 risulta inerbita.
- Pavim. Interna condizioni: **buone**
- Note: Al piano terra le stanze risultano dotate di pavimento in piastrelle ad esclusione della camera da letto in cui è presente il parquet in legno. Al piano primo tutte le stanze risultano pavimentate con parquet in legno, all'infuori della stanza utilizzata come bagno che risulta dotata di piastrelle.
- Scale posizione: **interna** condizioni: **buone**
- Note: La scala interna che collega il piano terra con la soffitta è del tipo a chiocciola, con struttura in metallo e pedate in legno. Le dimensioni e la pendenza della scala non permettono l'agile l'ascesa al piano superiore ad una persona con difficoltà motorie.

Impianti:

- Citofonico tipologia: **audio**
- Condizionamento tipologia: **autonomo**, diffusori: **split**
- Elettrico tipologia: **sottotraccia**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **con dichiarazione di conformità**
- Termico tipologia: **autonomo**, alimentazione: **metano**, conformità: **con dichiarazione di conformità**
- Note: Come riferitomi, l'impianto di riscaldamento è del tipo a pavimento nel piano terra mentre al primo piano vi è la presenza di radiatori metallici a parete.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati diversi parametri, conformemente a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)
Abitazione (Piano terra)	sup reale lorda	57	1,00	57,00	850,00
Soffitta (Piano primo)	sup reale lorda	55	0,50	27,50	850,00
Terrazzo/Portico (Piano terra)	sup reale lorda	16	0,30	4,80	850,00
Corte ad uso esclusivo	sup reale lorda	226	0,06	13,56	850,00
Cantina	sup reale lorda	18	0,50	9,00	850,00
		372		111,86	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Spilimbergo, zona B2 - microzona catastale n.1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 850

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tenuto conto che l'autorimesa è adiacente alla cantina (sub.1), si ritiene che essa risulti difficilmente vendibile singolarmente. Per i sopra citati motivi, anche se l'immobile pignorato è descritto nel corpo B-Autorimessa di questa relazione è catastalmente identificato da un proprio subalterno (sub.7), ai fini della determinazione della consistenza commerciale esso viene considerando come pertinenza dell'immobile identificato dal sub.1; di conseguenza la superficie commerciale è stata calcolata moltiplicando la superficie reale rilevata per un coefficiente pari al 50%, parametro conforme a quanto indicato nelle Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani, manuale delle Agenzie delle Entrate..

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda arrotondata (m ²)	Coefficiente	Superficie equivalente (m ²)	Prezzo unitario (€/m ²)
Autorimessa	sup reale lorda	30	0,50	15,00	850,00
		30		15,00	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Spilimbergo, zona B2 - microzona catastale n.1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 850

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

Il criterio di valutazione adottato è quello della stima sintetica. Si è definito un prezzo medio unitario di mercato della zona tramite la consultazione di numerose fonti. I valori di mercato OMI della zona per gli immobili commerciali si attesta mediamente sugli 775,00 €/m². Tenendo conto delle specifiche condizioni e caratteristiche dell'immobile (immobile posto in zona residenziale da cui si può facilmente raggiungere infrastrutture di interesse, presenza di corte esclusiva, buone condizioni generali dell'immobile) si è proceduto a rideterminare tale valore unitario quantificandolo in 850,00 €/m². Tale valore unitario è stato poi moltiplicato per la superficie commerciale calcolata dell'immobile.

Non avendo evidenza della presenza di atti privati o contratti di locazione per gli immobili esecutati (vedi punto 3 "Stato di possesso" della presente relazione), il prezzo di vendita viene stimato nello stato di immobile "libero".

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico del Comune di Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Quotazioni Immobiliari OMI, FIMAA, FIAIP.

8.2 Valutazione corpi:**A - Abitazione e cantina.**

Destinazione	Superficie equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
Abitazione (Piano terra)	57,00	850,00	€ 48.450,00
Soffitta (Piano primo)	27,50	850,00	€ 23.375,00
Terrazzo/Portico (Piano terra)	4,80	850,00	€ 4.080,00
Corte ad uso esclusivo	13,56	850,00	€ 11.526,00
Cantina	9,00	850,00	€ 7.650,00

Valore complessivo intero	€ 95.081,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 95.081,00

B- Autorimessa.

Destinazione	Superficie equivalente (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore Complessivo
Autorimessa	15,00	850,00	€ 12.750,00

Valore complessivo intero	€ 12.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.750,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie lorda (m ²)	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - Abitazione e cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	111,86	€ 95.081,00	€ 95.081,00
B - Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 12.750,00	€ 12.750,00
			107.831,00	107.831,00

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, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 16.174,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 6.200,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 85.456,35

Prezzo di vendita arrotondato del lotto nello stato di "libero":

€ 85.500,00

Allegati:

- E.I.133.17_Allegato 1 - Visura storica_Spilimbergo, fg.29, part.1099, sub.1
- E.I.133.17_Allegato 2 - Visura storica_Spilimbergo, fg.29, part.1099, sub.7
- E.I.133.17_Allegato 3 - Elaborato planimetrico_Spilimbergo, fg.29, part.1099
- E.I.133.17_Allegato 4 - Elenco sub._Spilimbergo, fg.29, part.1099
- E.I.133.17_Allegato 5 - Planimetria_Spilimbergo, fg.29, part.1099, sub.1
- E.I.133.17_Allegato 6 - Planimetria_Spilimbergo, fg.29, part.1099, sub.7
- E.I.133.17_Allegato 7 - Concessione n.72.2005
- E.I.133.17_Allegato 7.1 - Richiesta concessione edilizia prot.9253 del 13.05.2005
- E.I.133.17_Allegato 7.2 - Comunicazione di inizio lavori prot.3630 del 09.02.2007
- E.I.133.17_Allegato 8 - Voltura intestazione atto concessorio
- E.I.133.17_Allegato 9 - Permesso di costruire n.7.2008
- E.I.133.17_Allegato 10 - Permesso di costruire n. 27.2008
- E.I.133.17_Allegato 10.1 - Domanda Variante n.2
- E.I.133.17_Allegato 10.2 - Progetto_variante n.2
- E.I.133.17_Allegato 11 - DIA prot. 5215 del 03.03.2009
- E.I.133.17_Allegato 12 - Autorizzazione di agibilità_prot.9008 del 23.04.2009
- E.I.133.17_Allegato 12.1 - Comunicazione fine lavori
- E.I.133.17_Allegato 12.2 - Dichiarazione conformità progetti
- E.I.133.17_Allegato 12.3 - Conformità isolamento termico
- E.I.133.17_Allegato 12.4 - Asseverazione barriere architettoniche
- E.I.133.17_Allegato 12.5 - Asseverazione prevenzione incendi
- E.I.133.17_Allegato 12.6 - Dichiarazione conformità impianto idrico
- E.I.133.17_Allegato 12.7 - Dichiarazione conformità impianto elettrico
- E.I.133.17_Allegato 12.8 - Relazione e certificato di collaudo_prot.140.07 del12.02.2009
- E.I.133.17_Allegato 13 - NTA var.45_spilimbergo
- E.I.133.17_Allegato 14 - Estratto di matrimonio_Comune di Biancavilla
- E.I.133.17_Allegato 15 - Richiesta autorizzazione ad abitare
- E.I.133.17_Allegato 16 - Atto di compravendita rep.3514, racc.2566
- E.I.133.17_Allegato 17 - APE_Spilimbergo, fg.29, part.1099, sub.1
- E.I.133.17_Allegato 18 - Ricevuta APE_Spilimbergo, fg.29, part.1099, sub.1
- E.I.133.17_Allegato 19 - Verbale di sopralluogo
- E.I.133.17_Allegato 20 - Ricevuta consegna PEC Agenzia Entrate
- E.I.133.17_Allegato 21 - Localizzazione GIS dei beni eseguiti
- E.I.133.17_Allegato 22 - Fotografie degli immobili pignorati

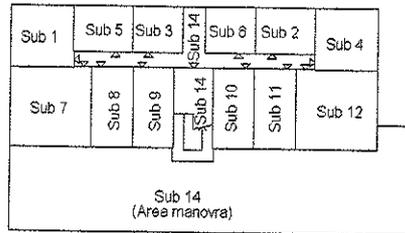
Data generazione:
16-10-2018

L'Esperto alla stima
dott.agronomo Massimiliano Zannier

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	De Pin Giovanni
Isoritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Pordenone	N. 470

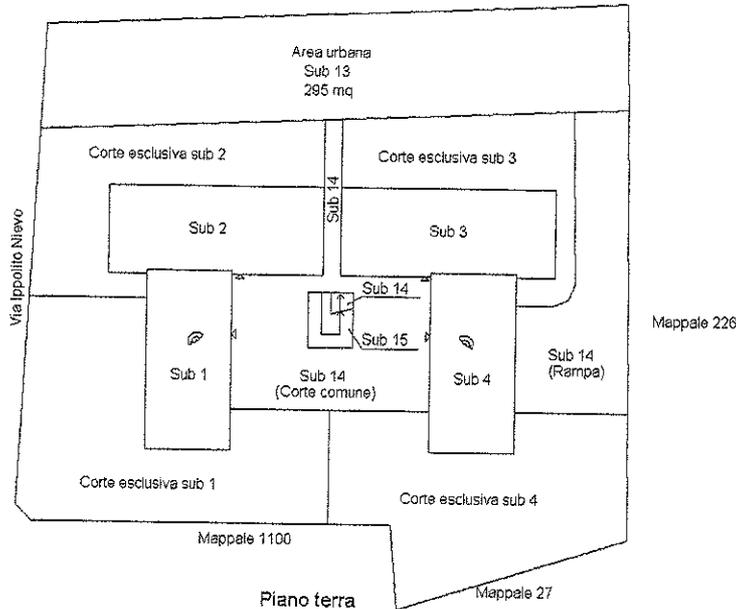
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Pordenone

Comune di Spilimbergo	Protocollo n. PN0077863 del 14/04/2009
Sezione: Foglio: 29 Particella: 1099	Tipo Mappale n. 66135 del 27/03/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

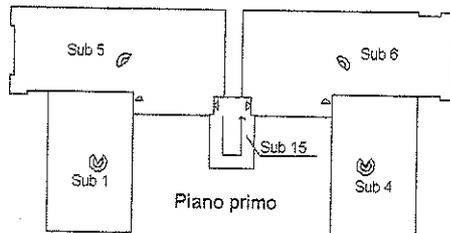


Piano interrato

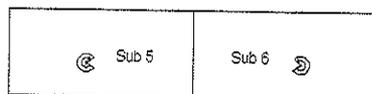
Mappale 973



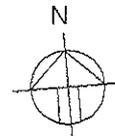
Piano terra



Piano primo



Piano secondo



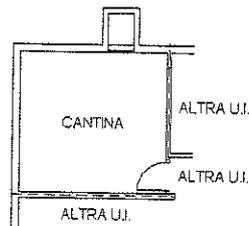
Ultima planimetria in atti

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

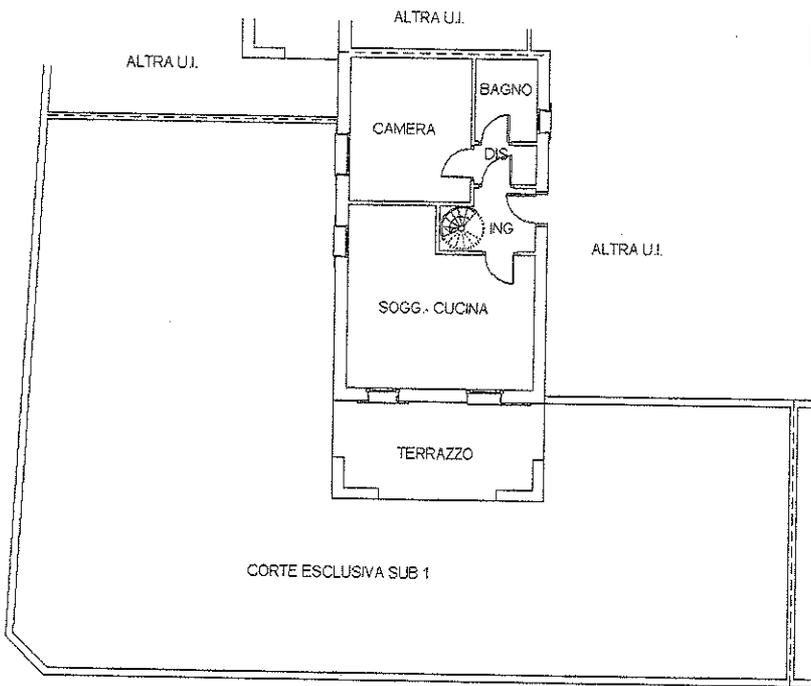
Dichiarazione protocollo n. PN0077863 del 14/04/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo
Via Ippolito Nievo oiv.

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 29 Particella: 1099 Subalterno: 1	Compilata da: De Pin Giovanni Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Pordenone N. 470
--	---

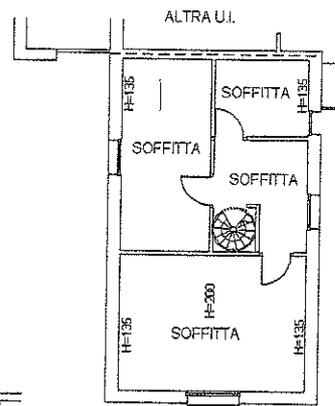
Scheda n. 1 Scala 1:200



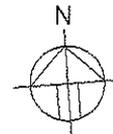
PIANTA PIANO INTERRATO H=240



PIANTA PIANO TERRA H=250



PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/08/2018 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - < Foglio: 29 - Particella: 1099 - Subalterno: 1 >
VIA IPPOLITO NIEVO piano: S1-T-1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0077863 del 14/04/2009

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

Via Ippolito Nievo

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 1099

Subalterno: 7

Compilata da:

De Pin Giovanni

Iscritto all'albo:

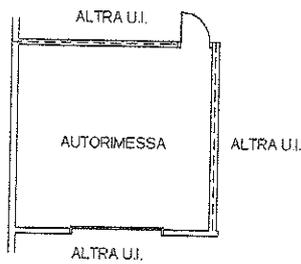
Ingegneri

Prov. Pordenone

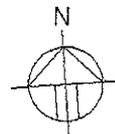
N. 470

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO INTERRATO H=240



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/08/2018 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - < Foglio: 29 - Particella: 1099 - Subalterno: 7 >
VIA IPPOLITO NIEVO piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 06/08/2018 - n. T139295 - Richiedente: ZNNMSM83M12I904U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)