
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **35/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio in Con-
dominio

Esperto alla stima: Arch. Sante Moretto
Codice fiscale: MRTSNT54L14C950K
Partita IVA:
Studio in: Galleria dei Portici 10 - Portogruaro
Telefono: 042171950
Fax:
Email: archmoretto@libero.it
Pec: sante.moretto@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Clauzetto n.°2 interno 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Descrizione zona: Ubicata in centro abitato in un complesso immobiliare denominato " Città Giardino" a circa 1 Km. dal centro storico.

Lotto: 001 - Alloggio in Condominio

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETA' PER 1/1, foglio 23, particella 480, subalterno 4, indirizzo VIA MILAREDO, piano S1-T, comune SPILIMBERGO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 75, rendita € 453,19

2. Possesso

Bene: Via Clauzetto n.°2 interno 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio in Condominio

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Clauzetto n.°2 interno 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio in Condominio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Clauzetto n.°2 interno 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio in Condominio

Corpo: A

Creditori Iscritti: banca popolare di Vicenza-Soc. coop. per azioni a responsabilità limitata, Banca Popolare di Vicenza Soc. Coop. per Azioni a responsabilità limitata Banca Popolare di Vicenza



5. Comproprietari

Beni: Via Clauzetto n.°2 interno 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio in Condominio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Clauzetto n.°2 interno 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio in Condominio

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Clauzetto n.°2 interno 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio in Condominio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Clauzetto n.°2 interno 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio in Condominio

Prezzo da libero: €. 52.425,00

Prezzo da occupato: €

Premessa

Nel corso del provvedimento in oggetto, l'illustrissimo G.E. Dott.ssa Roberta Bolzoni, nominava C.T.U. il sottoscritto Dott. Arch. Sante Moretto con studio in Galleria dei Portici, 10 Portogruaro, iscritto all'Ordine degli Architetti Sez. A della Provincia di Venezia col n° 2018, invitandolo a redigere la presente perizia dei beni immobili oggetto della suddetta E.I. - La S.V. Ill.ma fissava per l'audizione del debitore e delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti, al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui agli art. 569-600, l'udienza di data 15-05-2019 ore 9,00, successivamente rinviata con richiesta di proroga di 90 gg. Svolgimento delle operazioni: dopo aver comunicato il mandato conferitomi, con la scorta



della mappa, estremi catastali ed atti di causa, si è recato sul posto in Via Clauzetto n.2 int.4 a Spilimbergo il giorno 12-07-2019 alle ore 10,00. L'alloggio era libero in quanto l'esecutato si era trasferito in altra struttura. In possesso delle chiavi fornite dagli ausiliari custodi. Dopo un accurato sopralluogo alla presenza della collaboratrice Dott.ssa Carlotta Moretto e del p.i. Paron Andrea , ha provveduto ad espletare le necessarie indagini relative all'immobile, effettuando un rilievo metrico dell'alloggio con il rilevatore elettronico, una documentazione fotografica interna ed esterna, dichiarando concluse le operazioni peritali alle ore 11,30.



Beni in **Spilimbergo (PN)**
Località/Frazione
Via Clauzetto n.°2 interno 4

Lotto: 001 - Alloggio in Condominio

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 di tipo civile [A2] sito in Via Clauzetto n.°2 interno 4

Note: Comune di Spilimbergo Foglio 23 Particella 480, Sub.4, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5, Superficie catastale 75 mq. ,Rendita €. 453,19, (Via Clauzetto 2 int.4) ora Via Milaredo dal 2003 , piano S1-T.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore:

Non più residente nel comune di Spilimbergo.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

PROPRIETÀ PER 1/1, foglio 23, particella 480, subalterno 4, indirizzo VIA MILAREDO, piano S1-T, comune SPILIMBERGO, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5, superficie 75, rendita € 453,19

Millesimi di proprietà di parti comuni: atto del 09-10-1985 rep. 81971 notaio Cesare Marzora , registrato a Maniago il 28-10-1985 n° 2433.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Nel locale ad uso comune (stenditoio) è stata ricavata una centrale termica centralizzata ad uso dei condomini che dovrà essere regolarizzata dall'intero condominio.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un complesso residenziale denominato " Città Giardino" con campo da tennis e campo adiacenti .

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Mancanti.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.



Attrazioni paesaggistiche: Pian Cavallo.

Attrazioni storiche: Castello di Spilimbergo e scuola Mosaicisti.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/01/2018 ai nn. 2340/1754.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Gandolfi Annalisa in data 22/04/2005 ai nn. 56622/11827; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/04/2005 ai nn. 7085/1571; Importo ipoteca: € 85.000,00; Importo capitale: € 170.000,00; Note: Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata, Cod. Fisc. 00204010243, domicilio eletto Vivenza Via Battiglione Framarin 18.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1333,99

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.270,75.

Millesimi di proprietà: atto del 09-10-1985 rep. 81971 notaio Cesare Marzora. registrato a Maniago il 28-10-1985 n° 2433

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: E.P. 336,93 Kwh/mq. anno

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio al 03/09/2004**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Neglia Benedetto, in data 05/12/1990, ai nn. 23285.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietaria per 1000/1000. **proprietario/i ante ventennio al 03/09/2004**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobi-



liari: SI; registrato a Maniago, in data 16/12/2004, ai nn. 58/471.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1/1 dal 22/04/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gandolfi Annalisa, in data 24/06/2010, ai nn. 69606; trascritto a Pordenone, in data 02/07/2010, ai nn. 10197/6725.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario per 1000/1000 **proprietario/i ante ventennio** al **22/04/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gandolfi Annalisa, in data 22/04/2005, ai nn. 56621/11826; trascritto a Pordenone, in data 28/04/2005, ai nn. 7084/4600.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 11/73
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: n°2 fabbricati uso abitazione
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 26/01/1973 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 29/03/1976 al n. di prot.

Numero pratica: 4908/86 e 4910/86
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
 Per lavori: ornato
 Rilascio in data 27/05/1998 al n. di prot.

Numero pratica: 127/87
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Concessione Edilizia
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CENTRALE TERMICA PER IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 03/07/1987 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
|----------------------------------|-----------------|



| | |
|---|----------------------|
| In forza della delibera: | N° 41 del 18.04.2000 |
| Zona omogenea: | B1 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | SATURO |
| Rapporto di copertura: | SATURO |
| Altezza massima ammessa: | SATURA |
| Volume massimo ammesso: | SATURO |
| 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**

Trattasi di un alloggio in condominio situato al piano terra con cantina al piano interrato (S1) , parti comuni e locale comune ad uso stenditoio al piano interrato(S1). Il condominio è composto da n° 12 appartamenti, sviluppato su n° 4 piani : piano S1,piano T, piano 1° e piano 2°. L'alloggio ha un'altezza di ml. 2,72 ed è così composto : ingresso mq. 5,83 , ripostiglio mq. 0,69 , cucina mq. 8,27 , pranzo-soggiorno mq. 17,02 , terrazzo mq. 4,72 , corridoio mq. 6,00 , camera mq. 17,26 , bagno mq. 5,60 della superficie complessiva netta di pavimento di mq. 71,51 + terrazzo di mq. 4,72 ; piano interrato S1 , cantina di mq. 8,44 ; Locale ad uso comune adibito a stileria ha un'altezza di ml. 2,17 ed una superficie di mq. 116,38 .

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Non più residente nel comune di Spilimbergo.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1976

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 INT. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,72



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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: IL CONDOMINIO SI TROVA IN UN MEDIOCRE STATO DI CONSERVAZIONE ,
MENTRE L'ALLOGGIO NECESSITA DI MANUTENZIONE ORDINARIA .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone |
| Fondazioni | tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: da demolire |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone |
| Solai | tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: da demolire |
| Strutture verticali | materiale: Telajo in c.a. con tamponamento in muratura condizioni: buone |
| Travi | materiale: c.a. condizioni: buone |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: avvolgibili in plastica materiale: plastica protezione: persiane condizioni: sufficienti |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno massello condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: tegole canadesi |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: fibra di vetro rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti |

Impianti:



Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Termico tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Valore al Nuovo €. 1.800,00 ; Coefficiente correttivo alloggio = 1,00 ; - coefficiente correttivo cantine = 0,25 ; coefficiente correttivo terrazzo = 0,50 ; coefficiente correttivo Classe demografica 0,80 ; - coefficiente correttivo Ubicazione = 0,90 ; coefficiente correttivo piano = 0,90; Vetustà = 0,735. Valore Commerciale per mq. = €. 1.800,00 x 0,80 x 0,90 x 0,9 x 0,735 = €. 857,30 arrotondato a €. 850,00

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---|------------------------|--------|------------------------|-----------------|
| Abitazione | sup lorda di pavimento | 1,00 | 71,00 | € 850,00 |
| Terrazzo | sup lorda di pavimento | 0,50 | 2,50 | € 850,00 |
| Cantina | sup lorda di pavimento | 0,25 | 2,50 | € 850,00 |
| Stenditoio ad uso comune mq. 125,27 : 12 = mq. | sup lorda di pavimento | 0,25 | 2,50 | € 850,00 |
| | | | 78,50 | |

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: 2-2018

Zona: centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 850

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento 1976

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: CENTRALE TERMICA CENTRALIZZATA PER GAS METANO.

Stato impianto: BUONO

Potenza nominale: 12,00 kw

Epoca di realizzazione/adequamento: 2000

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Esistenza certificato prevenzione incendi.

Data di rilascio: 1975-08-25

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.



Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima analitica parametrica

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: Spilimbergo e Pordenone ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €. 1.800,00 al Nuovo;

Altre fonti di informazione: Mercato locale.

8.2 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima comparativa Parametrica

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Abitazione | 71,00 | € 850,00 | € 60.350,00 |
| Terrazzo | 2,50 | € 850,00 | € 2.125,00 |
| Cantina | 2,50 | € 850,00 | € 2.125,00 |
| Stenditoio ad uso comune mq. 125,27 : 12 = mq. | 2,50 | € 850,00 | € 2.125,00 |
| Valore corpo | | | € 0,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 66.700,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 66.700,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] | 78,50 | € 66.700,00 | € 66.700,00 |

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%) | € 10.005,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 4.270,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| | € 66.700,00 |

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 52.425,00 |
|---|--------------------|

8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro



Data generazione:
29-10-2019 10:10:56

L'Esperto alla stima
Arch. Sante Moretto

