

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **125/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - APPARTAMENTO**

**Esperto alla stima:** Maurizio Toffoli  
**Codice fiscale:** TFFMRZ66M12L483B  
**Partita IVA:** 027990980276  
**Studio in:** Via Trieste 20 - 30020 Gruaro  
**Telefono:** 0421206019  
**Fax:** 0421206019  
**Email:** maurizio.toffolix@gmail.com  
**Pec:** maurizio.toffoli@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cavour, 9 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Descrizione zona:** Zona semicentrale

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] PROP.

1/1, foglio 29, particella 4, subalterno 13, indirizzo Via Cavour, piano 5, comune SPILIMBERGO, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, rendita € 654,61, [REDACTED]

[REDACTED] Prop. 1/1, foglio 29, particella 4, subalterno 26, indirizzo Via Cavour, piano S1, comune SPILIMBERGO, categoria C/2, classe 1, superficie 10, rendita € 10,33

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cavour, 9 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** Via Cavour, 9 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cavour, 9 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Cavour, 9 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Cavour, 9 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Cavour, 9 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Cavour, 9 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - APPARTAMENTO

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Maurizio Toffoli, libero professionista con studio a Gruario, Via Trieste n. 20, iscritto con il n. 1274 all'Ordine dei Periti Industriali di Venezia, è stato nominato dalla Dott. BOLZONI Roberta, Perito Estimatore in data 22/03/2022 con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di pignoramento da parte di [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

OGGETTO DI STIMA:

beni in piena proprietà, e precisamente:

LOTTO UNICO

- Appartamento al 5° piano del condominio Della Grotta in Via Cavour n. 9 a Spilimbergo (PN), con cantina al piano S1 e posto auto non esclusivo al P.T. dello scoperto condominiale - Fg. 29 mapp. 4;

ATTIVITA' SVOLTA:

- visure ipotecarie e catastali
- sopralluogo sul posto eseguito il 05/05/2022 e rilievo dello stato dei luoghi
- documentazione fotografica interna ed esterna
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pordenone.

Le unità oggetto della presente sono poste in un fabbricato condominiale, su 5 piani, con scoperto esclusivo, posto nelle vicinanze del centro di Spilimbergo. La zona è molto comoda sia per raggiungere a piedi il centro storico sia per raggiungere in auto Pordenone. L'area esterna dispone di ampi parcheggi ad uso pubblico. L'abitazione è ben tenuta ed è stata ristrutturata nel 2001, ha l'affaccio su 3 lati ed è dotata di riscaldamento autonomo ed ha una metratura di circa 110 mq. netti.

Esternamente le facciate del fabbricato sono intonacate e dipinte, ma lo stato di manutenzione è carente, sia dal punto di vista della struttura sia della manutenzione degli spazi esterni. L'epoca di costruzione risale alla fine degli anni '50 del secolo scorso. La zona è semicentrale al capoluogo, a circa 0,5 Km dal centro, ben servita da servizi, negozi, scuole ed uffici pubblici. Le finiture interne ed esterne verranno meglio descritti nel prosieguo.

Si esprime giudizio di indivisibilità .

Beni in **Spilimbergo (PN)**  
Località/Frazione  
Via Cavour, 9

### **Lotto: 001 - APPARTAMENTO**

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in CAP: 33097, Via Cavour, 9

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] PROP. 1/1,  
foglio 29, particella 4, subalterno 13, indirizzo Via Cavour, piano 5, comune SPILIMBERGO,  
categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5, rendita € 654,61

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] Prop. 1/1,  
foglio 29, particella 4, subalterno 26, indirizzo Via Cavour, piano S1, comune SPILIMBERGO,  
categoria C/2, classe 1, superficie 10, rendita € 10,33

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Necessita di aggiornamento della planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della suddivisione dei locali e dell'altezza

Presentazione della scheda : € 800,00

Oneri Totali: **€ 800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'appartamento è situato al quinto e ultimo piano di un condominio con 12 unità e lo stato di manutenzione è buono con ottime finiture. Ricordo che l'unità è stata completamente ristrutturata internamente nel 2001 e ricade in zona B3 nelle immediate vicinanze del centro storico, con buona possibilità di parcheggio.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 200 mt

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
Derivante da: rinnovo ipoteca n. 811 del 30-03-2001; A rogito di Notaio Gandolfi Annalisa in data 19/03/2001 ai nn. 24963; Importo ipoteca: € 61974,83; Importo capitale: € 30987,41.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] A rogito di Notaio Gandolfi Annalisa in data 30/12/2003 ai nn. 46905; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 60000.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di Notaio Maistrello Andrea in data 12/04/2012 ai nn. 296/229; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Rimborso a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di Ufficiale giudiziario di PN in data 22/09/2021 ai nn. 1535.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1300/anno.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** ex art. 1117 C.C.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'appartamento è stato isolato internamente con cm. 10 di sughero, lungo le pareti esterne, e cm. 10 di polistirolo a soffitto

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi, in data 19/03/2001, ai nn. 24962/5340; registrato a Maniago, in data 29/03/2001, ai nn. 346/1V.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **NULLA OSTA**

Intestazione:

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione Fabbricato ad uso Civile Abitazione e Negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/05/1958 al n. di prot.

NOTE: La/le successive varianti non sono più reperibili negli archivi comunali a causa del terremoto del 1976

Numero pratica: **DIA**

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Realizzazione di un locale ripostiglio e spostamento bagno - chiusura e apertura nuove porte interne

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 08/01/2001 al n. di prot. 477

Rilascio in data 10/01/2001 al n. di prot. 003

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Dopo scrupolosa e approfondita ricerca presso gli archivi comunali, in cui però non si sono reperite le varianti al Nulla Osta iniziale, la cui documentazione non risulta per altro completa nemmeno per la pratica iniziale, considerando l'epoca di costruzione dell'immobile e la rappresentazione dei piani e delle unità nelle schede catastali, planimetrie depositate presso il catasto fabbricati nel 1961, si considera conforme per quanto riguarda la costruzione dell'ampliamento del condominio.

### 7.2 **Conformità urbanistica**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 delle Norme di attuazione
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:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,5 mq/mq
Altezza massima ammessa:	12,50
Volume massimo ammesso:	2300 mc
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 con cucina separata, ampio soggiorno, 3 camere e due bagni con terrazzino su due lati dell'appartamento e C.T. esterna

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,00**

E' posto al piano: 5

L'edificio è stato costruito nel: 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile internamente è stato ristrutturato completamente nel 2001 ma lo stabile necessita di manutenzione e le finiture delle parti comuni risalgono all'epoca di costruzione, inoltre vi sono delle infiltrazioni dal tetto condominiale lungo il cornicione

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>solai in latero cemento e parapetto in ferro e legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
Solai	tipologia: <b>solai misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>telaio in c.a. e tamponamento in blocchi leca</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Ascensore	tipologia: <b>a fune</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
-----------	---

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **scarse**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**  
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete  
di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **sufficienti**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:  
**tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone**  
conformità: **da collaudare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo delle superfici e la percentuale dei locali accessori si applica il DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,20	132,00	€ 1.200,00
Terrazza	sup lorda di pavimento	0,30	6,90	€ 1.200,00
Cantina	sup lorda di pavimento	0,50	5,50	€ 1.200,00

**144,40****Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### **Criteri di stima:**

In base agli standard internazionali (MCA) e punti di merito che tengono conto del fatto che ci sono 2 bagni e un posti auto esterno, una cantina , vicinanza alle vie di comunicazione principali ed al centro storico. Sono stati mediati i valori ottenuti con i due sistemi

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1.000/mq;

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta del mercato locale.

### 8.2 Valutazione corpi:

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 173.280,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

Si mediano i due valori ottenuti con i diversi metodi estimativi

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	132,00	€ 1.200,00	€ 158.400,00
Terrazza	6,90	€ 1.200,00	€ 8.280,00
Cantina	5,50	€ 1.200,00	€ 6.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 173.280,00
Valore corpo	€ 158.140,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 158.140,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 158.140,00

**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]	144,40	€ 158.140,00	€ 158.140,00

**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% )	€ 23.721,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.050,00

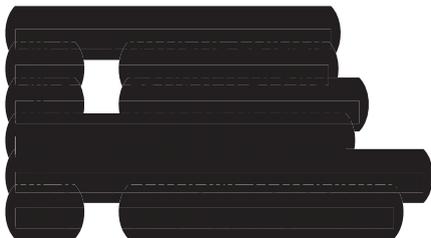
**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>133.369,00</b>
---	---------------------

**Note finali dell'esperto:**

Nel corso del sopralluogo ho riscontrato delle discrepanze tra il realizzato e quanto contenuto nella documentazione sia depositata in Comune sia in Catasto, tali discrepanze non ne pregiudicano la possibilità di vendita. L'attestato di prestazione energetica non è stato possibile redigerlo, perchè non sono stati forniti i dati per il controllo dei fumi, il codice catasto e il numero chiave impianto, nonchè il libretto della caldaia, inoltre anche a causa delle restrizioni imposte dai decreti per il contenimento del Covid-19

**Allegati**



Data generazione:  
12-09-2022 08:09:04

L'Esperto alla stima  
**Maurizio Toffoli**

