

---

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

promossa da: **Unicredit S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **68/2014**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
15-03-2015

Giudice delle

esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Antonino Nicita**

Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R

Studio in: Via Zara 45 - Pordenone

Telefono: 0434540416

Fax: 0434540416

Email: [ing.nicita@alice.it](mailto:ing.nicita@alice.it)

Pec: [antonino.nicita@ingpec.eu](mailto:antonino.nicita@ingpec.eu)

Beni in **Spilimbergo (Pordenone)**  
Località/Frazione **Gradisca**  
via S. Stefano 16

**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: Abitazione di tipo Civile.**

**sito in Spilimbergo (Pn) frazione: Gradisca, via S. Stefano 16**

**Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [redacted] - **Piena proprietà**

Data Matrimonio: 25-05-1989

Eventuali comproprietari:

Note: L'esecutato ha dichiarato di essere Coniugato secondo le leggi del [redacted] con la sig.ra [redacted] nata a [redacted]

L'ufficiale di stato civile del Comune di Spilimbergo mi ha dichiarato che non può rilasciare nessun certificato di stato libero o estratto per riassunto dello stato di matrimonio essendo [redacted] cittadino straniero non coniugato a Spilimbergo e per il quale non è stato trascritto nessun atto di matrimonio nei registri di Stato Civile.

E' stato fornito allo scrivente da parte del Comune di Spilimbergo una copia della documentazione presentata dall'esecutato (cfr. allegato 8) .

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Spilimbergo:

Intestazione: foglio 56, particella 61, indirizzo via Santo Stefano 16, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani , rendita € 766.94 ( Il terreno di sedime del fabbricato e la corte sono inseriti al N.C.T. del Comune di Spilimbergo al foglio 56, particella 61, qualità ente urbano).

Derivante da:

- 1) atto pubblico del 30/07/2002, repertorio 35746, Rogante Notaio Gandolfi Annalisa, trascritto a Pordenone in data 01/08/2002 ai nn. 13263/9503.
- 2) atto pubblico del 25/10/2004 repertorio 53305, Rogante Notaio Gandolfi Annalisa, trascritto a Pordenone in data 19/11/2004.

Confini: a nord: con particella n°. 347 e n°. 482; a sud: affaccio su via Romana; a ovest: con particella n°. 60 e n°. 59; a sud- est: affaccio su via Santo Stefano.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) piano terra, la planimetria catastale non è conforme in quanto non riporta un vano finestra nel locale cucina, due vani finestre nel locale wc e una tettoia chiusa su tre lati nella corte interna;

2) piano terra, la planimetria catastale non è conforme in quanto risultano rappresentate due vani finestre nel locale ripostiglio, un vano porta nel locale sottoscala che nella realtà sono stati chiusi;

3) piano secondo, la planimetria catastale non è conforme in quanto non riporta un terrazzo in aggetto sulla corte interna.

Note: dalle indagini svolte presso il Comune è emerso che le finestre nel locale wc e la tettoia sono state realizzate in difformità alla C.E. rilasciata.

Regolarizzabili mediante: Scia In Sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

1) apertura di due finestre nel locale wc;

2) chiusura di due finestre nel locale ripostiglio;

3) chiusura di una porta nel locale sottoscala;

4) realizzazione di una tettoia chiusa su tre lati nella corte interna.

Spese tecniche e Oneri al fine della regolarizzazione dell'immobile:

€ 2.550,00

Non si dichiara la conformità catastale

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

**Caratteristiche zona:** periferica normale

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

**Importanti centri limitrofi:** la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

La frazione di Gradisca fa parte del comune di Spilimbergo. Gradisca dista 3,77 chilometri dal medesimo comune di Spilimbergo e ha una popolazione di circa 300 abitanti.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e agricole.

**Attrazioni storiche:** Il Castello risalente al 1120, distrutto da un incendio nel 1511 fu ricostruito secondo schemi medioevali. Al suo interno il Palazzo Dipinto e il Palazzo Tadea, costruzione portata a termine nel 1566.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** **Abitazione Civile sito in Spilimbergo (Pordenone)**, immobile occupato dal debitore e dai suoi familiari.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit S.P.A. contro [redacted] e [redacted] derivante da atto di mutuo - Importo ipoteca: € 180.000,00 - Importo capitale: € 90.000,00; rogito notaio Gandolfi Annalisa in data 30/07/2002 ai nn. 35747 registrato Ufficio del Territorio di Pordenone in data 01/08/2002 ai nn. 13264 /2307.

Note: L'ipoteca risulta iscritta anche contro [redacted] il quale ha venduto con atto di compravendita a rogito Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (Pn) in data 25 ottobre 2004, repertorio n. 53305/10976, regolarmente registrato, trascritto a Pordenone in data 19-11-2004 (cfr. allegato 7 *atti di provenienza*).

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo Civile**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Unicredit S.P.A. contro [redacted] iscritto/trascritto a Ufficio del Territorio di Pordenone in data 11/03/2014 ai nn. 3062/2467 Verbale di pignoramento dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 10-02-2014 al numero di repertorio 227/2014.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo Civile**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale: non si tratta in quanto l'immobile non fa parte di un condominio.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Il C.T.U ha accertato che non è conforme a quanto previsto dal D.M. 14 luglio 1989 n. 236.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non si tratta in quanto l'immobile non fa parte di un condominio.

**Affestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

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

**Avvertenze ulteriori:** Il C.T.U ha accertato presso il Tribunale Civile di Pordenone che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Bance Kassoum, quota 50/100, dal **30/07/2002** al **25/10/2004** proprietario In forza di atto di compravendita a rogito Notario

Annalisa Gandolfi in data 30/07/2002 trascritto a Pordenone in data 01/08/2002 ai nn. 13263/9503.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] quota 100/100, dal **25/10/2004 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Annalisa Gandolfi in data 25/10/2004 ai nn. 53305/10976 trascritto a Pordenone in data 19/11/2004.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo Civile**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Spilimbergo (Pordenone) frazione: Gradisca, via S. Stefano 16**

**Identificativo:** Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 221/87

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ricavo vano uso servizio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione: 10/11/1987.

Rilascio: 13/05/1988.

NOTE: Il Comune in data 21-01-2015 rilasciava allo scrivente C.T.U. una dichiarazione di un avvenuto intervento di riparazione ed adeguamento antisismico del fabbricato in oggetto, danneggiato a seguito degli eventi sismici del 1976 con benefici disposti dalla L.R. 20-06-1977 n. 30. L'ultimazione dei lavori è intervenuta il 1982, l'edificio è stato considerato abitabile per quanto determinato dalla stessa L.R. su esposta.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo Civile**

## 7. Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U. ha accertato modifiche sul prospetto interno (aperture di due vani finestre, chiusure di due vani finestre e di un vano porta) e nella corte interna (realizzazione di una tettoia). Note: dalle indagini svolte presso il Comune è emerso che le opere sono state realizzate in difformità alla C.E. rilasciata.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: 1) apertura di due finestre nel locale wc; 2) chiusura di due finestre nel locale ripostiglio; 3) chiusura di una porta nel locale sottoscala; 4) realizzazione di una tettoia chiusa su tre lati nella corte interna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo Civile**

## 7. Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Adottato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B.1 b ambiti semintensivi trasformabili
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Obblighi derivanti:	
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:	al massimo 3 mc/mq
Rapporto di copertura:	al massimo 0,6 mq/mq
Altezza massima ammessa:	altezza media degli edifici latitanti
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U. ha accertato modifiche sul prospetto interno ( aperture di due vani finestre, chiusure di due vani finestre e di un vano porta) e nella corte interna (realizzazione di una tettoia). Note: dalle indagini svolte presso il Comune è emerso che le opere sono state realizzate in difformità alla C.E. rilasciata.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: 1) apertura di due finestre nel locale wc; 2) chiusura di due finestre nel locale ripostiglio; 3) chiusura di una porta nel locale sottoscala; 4) realizzazione di una tettoia chiusa su tre lati nella corte interna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

#### Descrizione :di cui al punto **Abitazione di tipo Civile**

L'immobile è situato in una posizione periferica del Comune di Spilimbergo, in una zona dotata di pochi servizi. L'immobile per civile abitazione è costituito da una palazzina composta da tre piani fuori terra (cfr. allegato 6 foto da n°. 1 al n°. 5). L'appartamento è composto da quattro vani (camera 1, camera 2, camera 3, camera 4) più accessori (una cucina, un bagno, un wc, un ripostiglio, una legnaia, un altro ripostiglio, un sottoscala, tre corridoi, due locali sgombero). La superficie lorda commerciale complessiva dell'immobile è di circa mq. 207. L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti: corridoio d'ingresso all'immobile avente superficie netta pari a circa 8,0 mq (cfr. allegato 6 foto n°. 6 e 7), cucina avente superficie netta pari a circa 18,2 mq (cfr. allegato 6 foto n°. 8, 9

), camera 1 avente superficie netta pari a circa 15,3 mq (cfr. allegato 6 foto n. 10, n. 11), un ripostiglio avente superficie netta pari a circa 5,2 mq (cfr. allegato 6 foto n. 12), un corridoio esterno avente superficie netta pari a circa 10,4 mq (cfr. allegato 6 foto n. 13, 14), un sottoscala avente superficie netta pari a circa 2,3 mq (cfr. allegato 6 foto n. 15), un wc avente superficie netta pari a circa 4,3 mq (cfr. allegato 6 foto n.16, 17), camera 2 avente superficie netta pari a circa 13,0 mq (cfr. allegato 6 foto n. 18, 19), bagno avente superficie netta pari a circa 3.7 mq (cfr. allegato 6 foto da n. 20 a 21), camera 3 avente superficie netta pari a circa 16,0 mq (cfr. allegato 6 foto n. 22, 23), camera 4 avente superficie netta pari a circa 18,0 mq (cfr. allegato 6 foto n. 24), corridoio avente superficie netta pari a 6.6 mq (cfr. allegato 6 foto n. 25), ripostiglio avente superficie netta pari a 1,8 mq (cfr. allegato 6 foto n. 26), un locale sgombero1 avente superficie netta pari a circa 37,0 mq (cfr. allegato 6 foto n. 31, 32, 33 e 34), un locale sgombero 2 avente superficie netta pari a circa 16.0 mq (cfr. allegato 6 foto dalla n. 31 alla n. 34) e lo stesso presenta, infine, una superficie non residenziale di circa mq. 32, composta da due balconi, da una legnaia e da una corte parzialmente scoperta (cfr. allegato 6 foto dal n. 27 al n. 30), e una cantina avente superficie di circa 10,0 mq (cfr. allegato 6 foto da 37 a 38); inoltre la superficie netta in pianta del corpo scala è di circa 9 mq. L'altezza utile degli ambienti dell'immobile sono: 1) per quel che riguarda il piano terra è di circa 2.45 m (cucina, camera 1, corridoio, ripostiglio), di 2.60 m (corridoio esterno), 2,25 m (bagno); 2) per quel che riguarda il piano primo è di circa 2.4 m ; 3) per quel che riguarda il piano secondo piano è come media di circa 3.1 m (locale sgombero n. 2), di 2.60 m (locale sgombero n. 2). • Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'appartamento, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito antecedente al 1967, ha struttura portante in muratura, esposizione a est, ad ovest. Infine, si fa presente che l'appartamento non è provvisto di rifiniture di lusso.

### 1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **207**

è posto al piano terra, primo e secondo fuori terra

L'edificio è stato costruito nel periodo antecedente al 1967 e ristrutturato nel 1982. L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 16 di via S. Stefano. E' composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno.

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni Generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio sono in condizioni scadenti, il corpo scala invece è in i condizioni sufficienti. • Finiture interne ed impianti: l'appartamento presenta le pareti interne tinteggiate in maniera non professionale con idropitture; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata in parte con mattonelle in monocottura ceramica ( cucina, corridoio esterno, wc e bagno), in parte in segato di marmo ( corridoio d'ingresso, corridoio al piano primo e ripostiglio) e in parte con pavimento in legno a quadrotti ( camera 2, 3, 4, locale di sgombero 2), in parte in battuto di cemento (cortile, cantina, sottoscala); il wc ha pareti rivestite con piastrelle di monocottura ceramica fino ad un'altezza di m. 2.0; la cucina ha le pareti rivestite in parte con lambris di legno avente un'altezza di 1.32 m, in parte con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di m. 2.4 e in parte solo tinteggiate, la camera 1 ha un rivestimento in lambris di legno sull'intradosso del solaio e su una parete e un pavimento in materiale plastico danneggiato in più punti; la superficie non residenziale (balconi) non è pavimentata. Gli infissi interni, in mediocri condizioni, sono in

legno tamburato; gli infissi esterni, in legno a vetro singolo con avvolgibili in pvc (alcune finestre presentano un doppi infisso sul lato esterno in alluminio) sono in mediocri condizioni. L'impianto elettrico è sotto traccia, è dotato di interruttore automatico differenziale; l'impianto idrico è sotto traccia. L'impianto è privo di impianto di riscaldamento. Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento e degli impianti è da definirsi nel complesso mediocre. Il C.T.U. ha accertato la presenza di: • macchie e lesioni che interessano sia alcune stanze che la facciata dell'edificio.

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **legno**, protezione: **tapparelle**, materiale protezione: **plastica**, condizioni: **da ristrutturare**.

Infissi interni tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **da ristrutturare**.

Pavim. Interna materiale: **vario**, condizioni: **sufficienti**.

Scale posizione: **a rampe parallele**, rivestimento: **marmo**, condizioni: **sufficienti**.

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **da ristrutturare**, conformità: **non a norma**.  
- Note: Impianto privo di certificazione.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup reale lorda	207,00	1,00	207,00
Stato generale dell'immobile scadente. Totale superfici coperte (principali) 166.1 mq (effettiva 151 mq). Totale superfici scoperte (di ornamento) 3,9 mq (effettiva 36.5 mq). Totale superfici Pertinenze (vani accessori) 37.4 mq (effettiva 112 mq).				
		<b>207,00</b>		<b>207,00</b>



**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

## 1) Metodo analitico (I)

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

## 2) Metodo sintetico-comparativo (II)

E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Spilimbergo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Spilimbergo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Spilimbergo, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 400.

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	foglio 56, particella 61, indirizzo via Santo Stefano 16	207,00	207,00	83.400,00	83.400,00
				<b>83.400,00</b>	<b>83.400,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 20.850,00

Decurtazione per Spese tecniche e Oneri al fine della regolarizzazione edilizia - urbanistica:

€ 2.550,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **60.000,00**

**Allegati**

1) Documentazione dell'ufficio del territorio; a) planimetria Catastale abitazione b) visure catastali c) mappa; 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia: a) al Sindaco del Comune di Spilimbergo; b) all'Ufficiale dello Stato Civile; 3) corrispondenza; 4) verbale di sopralluogo; 5) documentazione fotografica (quarantacinque foto); 6) documentazione urbanistico - edilizia: a) un certificato di destinazione urbanistica; b) una copia della concessione edilizia ed una copia di una dichiarazione rilasciata dal Comune; 7) due atti di provenienza; 8) un documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile; 9) un attestato di prestazione energetica; 10) una risposta dell' Agenzia delle Entrate.

Data generazione:  
22-01-2015

L'Esperto alla stima  
**Dott. Ing. Antonino Nicita**

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 888 (CEU)

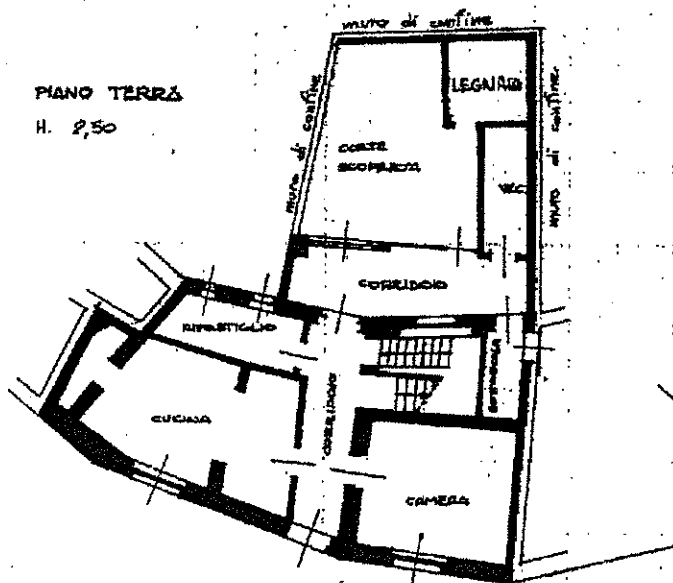
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di SPLIMBERGO via S. STEFANO civ. 15

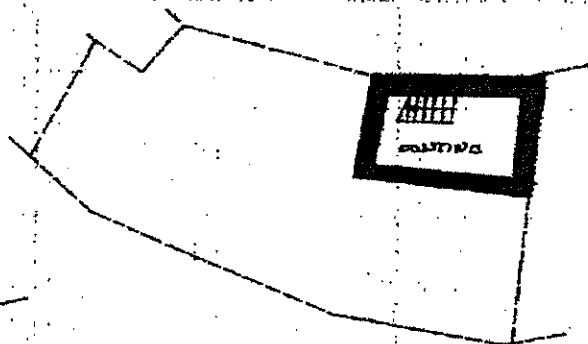
DATI : [REDACTED]  
di 1/3 ciascuno.

RIFERITO AL TIPO MAPPALE 4050/91

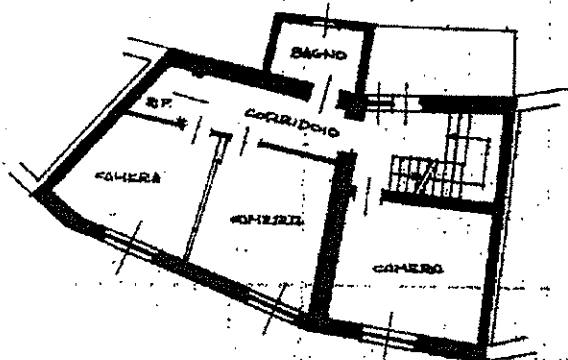
PIANO TERRA  
H. 2,50



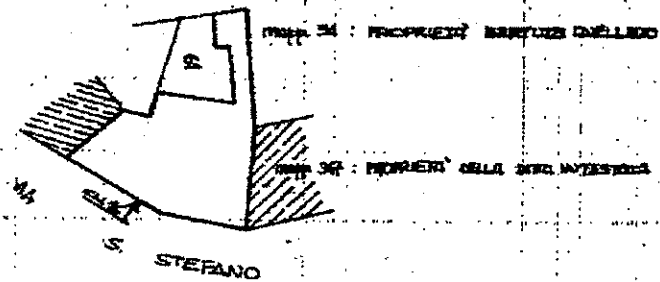
PIANO SCONTINUITO H. 4,50



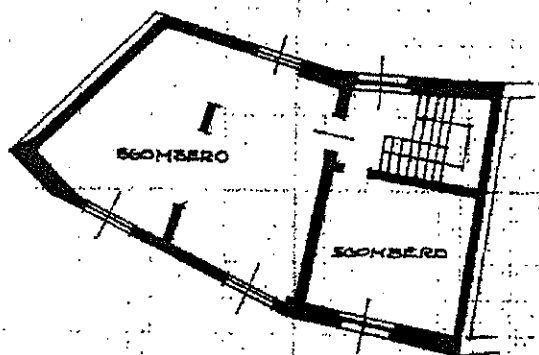
PIANO PRIMO H. 2,50



SCALA 1:500

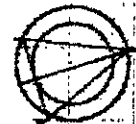


PIANO SECONDO  
H. 2,75



COMUNE DI  
SPLIMBERGO  
FOGLIO 56 DEL R.  
MAPPE 61  
R. 4.1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI F. 200

Catastro della Provincia di Spilimbergo al 24/12/2014 - Comune di SPLIMBERGO (904) - < Foglio: 56 Particella: 61 > - Sub: VIA SANTO STEFANO n. 16 piano: SI-T-1-2;

Dichiarazione di N.C.   
Ulteriori dichiarazioni

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
MIROLO ARMANDO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 01/10/1991 - Data: 24/12/2014 - n. PN0154946 - Richiedente NICITA ANTONINO  
Tosca de: 1 - Formato di acq.: A4(207x296) - Fatt. SPILIMBERGO n. 540  
n. 15 sub. 15



4135