
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare Friuladria S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **103/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 04-05-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Abitazione cielo/terra
+ autorimessa e cantina



Esperto alla stima: Geom. Andrea Pasi
Codice fiscale: PSANDR78S23I904N
Partita IVA: 01456990934
Studio in: Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone
Telefono: 349/07 22 686
Fax:
Email: pandrea2003@libero.it
Pec: andrea.pasi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via D. Chiesa n. 3/F - Baseglia - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Corpo: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 14, particella 586, subalterno 11, scheda catastale SI, indirizzo Via D. Chiesa n. 3, piano S1-T-1-2, comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 157 mq, rendita € 604,25

2. Possesso

Bene: Via D. Chiesa n. 3/F - Baseglia - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Corpo: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Possesso: Occupato dal debitore

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via D. Chiesa n. 3/F - Baseglia - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Corpo: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via D. Chiesa n. 3/F - Baseglia - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Corpo: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Creditori Iscritti: Banca Popolare Friuladria S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: Via D. Chiesa n. 3/F - Baseglia - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotti: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Corpo: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via D. Chiesa n. 3/F - Baseglia - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Corpo: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via D. Chiesa n. 3/F - Baseglia - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Corpo: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via D. Chiesa n. 3/F - Baseglia - Spilimbergo (Pordenone) - 33097

Lotto: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

Prezzo da libero: € 91.437,50

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Spilimbergo (Pordenone)**
Località/Frazione **Baseglia**
Via D. Chiesa n. 3/F

Lotto: Abitazione cielo/terra + autorimessa e cantina

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 cielo/terra autorimessa e cantina.**

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: **Baseglia, Via D. Chiesa n. 3/F**

Quota e tipologia del diritto

1/1 **[REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati (allegati nn. 02 - 03):

Intestazione: **[REDACTED]**oglio 14, particella 586, subalterno 11, scheda catastale Sì, indirizzo Via D. Chiesa n. 3, piano S1-T-1-2; comune Spilimbergo, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 157 mq, rendita € 604,25

Derivante da: In visura è indicato che i dati derivano da: "Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie".

Millesimi di proprietà di parti comuni: Nell'atto di provenienza è indicato che "Unitamente alle suddette unità immobiliari viene trasferita la comproprietà delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. dell'intero complesso residenziale di cui le stesse fanno parte, pari a complessivi 51,99/1000 (cinquantuno virgola novantanove millesimi) [...] ed in particolare delle aree comuni rilevate nel catasto terreni del comune di Spilimbergo f. 14 m. 587 ente urbano ha 0.08.95, f. 14 m. 588 ente urbano ha 0.00.70 estese complessivamente are nove e centiare sessantacinque, formanti unico corpo confinante con strada e con i M.li 72, 68, 178, 67, 589 e 586 del f. 14".

Confini: Abitazione e relativi scoperti esclusivi confinano con parti comuni e con unità identificate al NCEU fg 14 part 586 sub 70 (a nord - ovest) e sub 12 (a sud - est).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Come indicato nello schema di rilievo di cui all'allegato n. 01.2, dal confronto con la planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate sono state rilevate le seguenti difformità:

- PIANO TERRA:

- lo scoperto esclusivo rilevato sul lato ingresso (fronte sud - ovest) presenta una superficie inferiore (circa 5 mq) rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. La porzione mancante ricade parte in area di camminamento comune e parte inclusa nello scoperto dell'unità confinante (NCEU fg 14 part 586 sub 70).

- PIANO PRIMO:

- nella cameretta sul lato nord - est è stata rilevata una finestra in luogo della porta-finestra rappresentata nella planimetria catastale;

- è stata rilevata l'altezza di ml 2,62 in luogo dei ml 2,50 indicati nella planimetria catastale;

- PIANO SECONDO (SOFFITTA):

- l'altezza minima rilevata è pari a ml 1,09 (sotto trave inclinata) e ml 1,27 (sotto perlinato in legno) contro i ml 1,05 indicati in planimetria catastale;

- l'altezza massima rilevata è pari a ml 2,33 (sotto trave inclinata) e ml 2,50 (sotto perlinato in legno) contro i ml 2,70 indicati in planimetria catastale;

- il lucernaio e la finestra sul lato sud - ovest rilevati non risultano rappresentati nella planimetria catastale.

- PIANO INTERRATO:

- differenze nel posizionamento della porta interna tra autorimessa e cantina.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica di variazione docfa

Descrizione delle opere da sanare: Errata rappresentazione grafica della distribuzione interna/esterna

Pratica docfa, previo dettagliato rilievo da parte di professionista incaricato: € 700,00.

Oneri Totali: € 700,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La presentazione di un docfa di variazione non può prescindere da un rilievo dettagliato dell'immobile (in questa sede è stato prodotto solo uno schema di rilievo) da eseguire da parte del professionista incaricato dall'aggiudicatario.

Sarà cura dell'aggiudicatario attivarsi per la definizione delle differenze inerenti lo scoperto esclusivo lato ingresso (fronte sud - ovest) sopra descritte. Con riferimento al punto 14) del quesito, si considerano le difformità sopra citate non essenziali e che non alterano la rendita dell'unità immobiliare. Rimane a discrezione del notaio rogante, comunque, far provvedere o meno alla variazione della planimetria catastale, stante la natura delle difformità rilevate.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione cielo terra in edificio plurifamiliare denominato "CORTIVO DEL POZZO" nell'ambito di una zona prettamente residenziale, in frazione Baseglia di Spilimbergo (PN), posta a poche decine di metri dalla Strada Provinciale n. 1.

Il complesso residenziale "CORTIVO DEL POZZO" comprende n. 3 edifici denominati A, B e C.

L'unità abitativa oggetto della presente stima fa parte dell'edificio A.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Spilimbergo (a sud).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Centro storico di Spilimbergo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

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:*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00 ; A rogito di Annalisa Gandolfi in data 27/09/2005; iscritta a Pordenone in data 30/09/2005 ai nn. 16489/3905 ; Note: Durata anni 15

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Atto di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 133.500,00; Importo capitale: € 89.000,00 ; A rogito di Annalisa Gandolfi in data 14/02/2008; iscritta a Pordenone in data 19/02/2008 ai nn. 2595/459 ; Note: Durata anni 25

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento a favore di Banca Popolare Friuladria S.p.a. contro [REDACTED]
Derivante da: Pignoramento ufficiale giudiziario; A rogito di Ufficiale giudiziario tribunale di Pordenone in data 14/04/2015 ai nn. trascritto a Pordenone in data 06/05/2015 ai nn. 5377/3807; Immobili interessati:
Spilimbergo, NCEU fg 14 part 586 subb 11-42
Capitale: € 196.941,38.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna formalità rilevata (allegato n. 08).

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 810,27 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 3.229,90 €. In base alla comunicazione ricevuta dall'amministratore condominiale datata 09.02.2016 (**allegato n. 09**) le spese sono così ripartite:

- € 1.035,12: esercizio preventivo 01.03.2015 - 29.02.2016;
- € 585,41: esercizio consuntivo 01.03.2014 - 28.02.2015;
- € 1.609,38: saldo gestioni precedenti al 28.02.2014.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sopra indicate sono date dalla media tra l'importo di cui all'esercizio preventivo 01.03.2015 - 29.02.2016 e di quello di cui all'esercizio consuntivo 01.03.2014 - 28.02.2015.

Millesimi di proprietà: All'art. 1 dell'atto di compravendita del 09.07.2003 (**allegato n. 04**) è indicato quanto segue:

"Unitamente alle suddette unità immobiliari viene trasferita la comproprietà delle parti comuni di cui all'art. 1117 C.C. dell'intero complesso residenziale di cui le stesse fanno parte, parti a 51,99/1000 [...]".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: I locali abitabili siti al piano terra sono complanari alla corte comune esterna.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** classe energetica F (**allegato n. 10**)**Note Indice di prestazione energetica:** Di seguito gli indici di prestazione energetica:

- Epgl, nren: 146,45 kWh/mq a
- Epgl, ren: 0,84 kWh/mq a
- emissioni CO2: 27,58 kg/mq a.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 14/07/2000 al 09/07/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Aldo Guarino in data 14/07/2000 ai nn. - trascritto a Pordenone in data 20/07/2000 ai nn. 10165/7305.

Note: Con tale atto la società [REDACTED] acquistava l'area distinta al NCT con il fg 14 partt 66-69-70-71-212-482-483.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 16/02/2001 al 09/07/2003 . In forza di atto di compravendita a rogito di Annalisa Gandolfi in data 16/02/2001 ai nn. - trascritto a Pordenone in data 20/02/2001 ai nn. 2732/1988.

Note: Con tale atto la società [REDACTED] acquistava l'area distinta al NCT con il fg 14 part 379.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 09/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Annalisa Gandolfi in data 09/07/2003 ai nn. 43300/8866 - trascritto a Pordenone in data 11/07/2003 ai nn. 11253/7531.

Note: Nell'atto di compravendita (art. 13) interveniva anche la moglie dell'esecutato dichiarando che i beni compravenduti non rientravano nella comunione legale dei beni, essendo bene personale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Concessione edilizia n. 84/97 (allegato n. 05.1)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed adeguamento funzionale di fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 09/12/1997 al n. di prot. 97C084

NOTE: E' seguita la voltura della suddetta concessione edilizia alla concessione del 17.11.2000 (allegato n. 05.2)

La comunicazione di inizio lavori è stata depositata il 07.12.1998 con inizio previsto al 09.12.1998 (allegato n. 05.3).

Numero pratica: Denuncia di inizio attività (allegato n. 05.4)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Variante in corso d'opera a c.e. n. 84/97 del 09.12.1997

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/05/2003 al n. di prot. 2003DIA073

Numero pratica: Concessione edilizia n. 46/2000 (allegato n. 05.5)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione opere di urbanizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/06/2000 al n. di prot. 2000C041/EBA1310

NOTE: La presente pratica ha riguardato le generali opere di urbanizzazione e non le specifiche opere del Corpo "A" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 101/2000 (allegato n. 05.6)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di PRPC "Cortivo del pozzo" esecuzione opere di urbanizzazione e modifica della viabilità interna

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 30/01/2001 al n. di prot. 2000C094/EBA1310

NOTE: La presente pratica ha riguardato le generali opere di urbanizzazione e non le specifiche opere del Corpo "A" di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.

Numero pratica: Concessione edilizia n. 101/2000E (allegato n. 05.6 BIS)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: intervento di modifica del piano interrato dei fabbricati

Oggetto: variante

Rilascio in data 01/02/2001 al n. di prot. 2001012/EBA1310

NOTE: la presente pratica ha riguardato la sistemazione complessiva del piano interrato (corpi A-B-C), tra cui anche l'autorimessa e cantina oggetto della presente relazione di stima.

Numero pratica: Autorizzazione di abitabilità (allegato n. 05.8)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Rilascio in data 05/10/2012 al n. di prot. 2012/289AG

NOTE: L'iter per il rilascio dell'abitabilità è iniziato con l'istanza del 30.06.2003 (all. n. 05.8) cui è seguito il certificato di regolare esecuzione del 28.09.2012 (all. n. 05.7).

Sono compresi nell'allegato n. 05.8, altresì, i documenti di rito per il rilascio dell'abitabilità:

- collaudo statico corpo "A";
- dichiarazioni di conformità degli impianti.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità rilevate rispetto agli elaborati grafici delle ultime varianti (DIA del 29.05.2003 per il p. T-1-2 - allegato n. 05.4), (C.E. n. 101/2000E del 01.02.2001 per il p. S1 - allegato n. 05.6 BIS)

Piano terra:

- differenza dell'area esterna recintata lato ingresso;
- differenza divisorio zona bagno.

Piano primo:

- differenza divisorio zona camera piccola;
- realizzazione di una finestra in luogo della porta finestra nella camera piccola;
- altezza utile rilevata pari a ml 2,62 contro i ml 2,50 indicati in progetto.

Piano secondo:

- presenza di finestra sul alto sud - ovest non indicata in progetto;
- canna fumaria nel vertice nord non indicata in progetto;
- diversa posizione del lucernaio.

Piano interrato:

- la sagoma di autorimessa e cantina presentano delle difformità in diminuzione. In generale, non sono state realizzate le scale esclusive conducenti ai piani terra delle unità abitative. In base alla posizione della finestra il sottoscritto ha individuato nel garage n. 28 ed adiacente cantina (v. allegato n. 05.6 BIS) i locali oggetto della presente stima ed identificati catastalmente con i subb 11-42 part 586 fg 14.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

Sanatoria+spese tecniche: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note: La differenza relativa all'altezza del piano primo (rilevati ml 2,62 contro i ml 2,50 di progetto) non pone in essere una difformità in quanto tale differenza non contribuisce a eccedere la tolleranza dell'altezza massima dell'immobile, così come indicata nell'ultima variante approvata (=ml 6,84) (allegato n. 05.4 - tavola prospetti e sezioni).

Le difformità rilevate al piano interrato non incidono, per definizione, sulla volumetria.

Gli oneri di regolarizzazione sopra indicati comprendono:

- € 1.200,00 quale oblazione ai sensi degli artt. 47-49 L.R. n. 19/2009 e s.m.i.;
- € 1.800,00 quali spese tecniche: onorario del professionista incaricato (+ cassa previdenziale e IVA).

Tali oneri sono del tutto indicativi e potrebbero risultare differenti al momento della predisposizione delle varie pratiche richieste per la sanatoria.

Sono, inoltre, stati indicati senza tenere conto dell'eventuale necessità di dover provvedere alla sanatoria dell'intero piano interrato e non limitarsi alla sanatoria della sola autorimessa e cantina oggetto della presente relazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B1b - Ambiti semintensivi trasformabili (attuazione diretta)
Norme tecniche di attuazione:	Il complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente stima è stato edificato a seguito dell'approvazione del PRPC denominato "Cortivo del Pozzo"
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione del PRPC di iniziativa privata "Cortivo del Pozzo"
Estremi delle convenzioni:	Convenzione del 12.07.2000 rep. n. 3508 (<u>allegato n. 05.9</u>) e successiva convenzione modificativa del 01.08.2012 rep. n. 104790 racc. n. 36508 notaio Italice Mareschi (<u>allegato n. 05.10</u>)
Obblighi derivanti:	Gli obblighi indicati nella convenzione modificativa non interessano nello specifico le unità immobiliari oggetto della presente. Si rimanda, in ogni caso, ai documenti <u>allegati nn. 05.9 - 05.10.</u>
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:	2,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	n.d.
Volume massimo ammesso:	8.492 mc
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	1.494 mc (= mc 8.492 - mc 6.998)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	La conformità urbanistica delle opere di cui al PRPC sono confermate all'art. 2 della convenzione modificativa del 01.08.2012 (<u>allegato n. 05.10</u>). Gli indici urbanistici sopra indicati sono stati desunti dalla tabella allegata alla relazione tecnica di cui alla c.e. n. 101/2000 del 30.01.2001 (<u>allegato n. 05.6</u>). La residua potenzialità edificatoria NON TIENE conto di eventuali interventi di ampliamento posti in essere successivamente da altri proprietari all'interno del complesso "Cortivo del pozzo".

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La conformità urbanistica è dichiarata sulla base di quanto indicato nelle convenzioni di cui agli allegati nn. 05.9-05.10.

Note sulla conformità:

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione cielo/terra autorimessa e cantina**

Trattasi di abitazione cielo/terra (piani T-1-2) facente parte del complesso edilizio denominato "CORTIVO DEL POZZO" all'interno del fabbricato A. L'indirizzo è: via D. Chiesa n. 3/F.

L'accesso pedonale avviene dalla corte comune che si affaccia su via D. Chiesa. Internamente è così articolato:

- piano terra: porticato, ingresso, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio (sottoscala);
- piano primo: disimpegno, n. 3 camere, bagno e n. 2 terrazzi;
- piano secondo (soffitta): soffitta.

I piani sono collegati da una scala interna. Esternamente sono presenti due scoperti esclusivi:

- sul lato dell'ingresso esso risulta parte pavimentato (vialetto pedonale e portico) e parte inghiaiato;
- sul lato retrostante risulta pavimentato con elementi in legno e PVC.

Al piano interrato trova collocazione la cantina il cui accesso avviene tramite l'autorimessa (NCEU fg 14 part 586 sub. 42) descritta quest'ultima nel successivo paragrafo "Accessori".

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Residenza: Via D. Chiesa n.3/F, Spilimbergo (PN) - Stato Civile: [redacted]

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted] (**allegato n. 07**) - Ulteriori informazioni sul debitore: Nell'atto di compravendita (art. 13) interveniva anche la moglie dell'esecutato dichiarando che i beni compravenduti non rientravano nella comunione legale dei beni, essendo bene personale.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **237,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2003 (abitabilità rilasciata nel 2012)

ha un'altezza interna di circa: ml 2,62 (p.T-1), ml 1,09/2,33 (p. 2)

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: La parte di edificio adibita ad abitazione si presenta in buono stato. L'interrato che ospita le autorimesse e le cantine dell'intero complesso presentano tracce di infiltrazione nell'intradosso del solaio "predalles". L'autorimessa e cantina oggetto della presente stima non presentano tracce di umidità nelle pareti/soffitti interni. E' presente un impianto antifurto con allarme posto nel sottoportico: la proprietà ha riferito al sottoscritto che tale impianto non è funzionante.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone - Note: Accesso pedonale piano terra
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone - Note: alcune finestre e porte-finestre presentano una sola anta
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone - Note: alcune porte interne del piano terra sono in legno e vetro
Manto di copertura	materiale: coppi condizioni: buone - Note: da una stima solo visiva, le condizioni appaiono buone. Lo scrivente non ha eseguito indagini per verificare la stratigrafia del pacchetto di copertura. L'intradosso del solaio al piano soffitta, comunque, non presenta alcun segno di infiltrazioni.
Pareti esterne	materiale: muratura di blocchi in pietra - laterizio isolata dello spessore cm 42 coibentazione: nd rivestimento: intonaco condizioni: buone - Note: la muratura non è di nuova esecuzione ma è pre-esistente.
Pavim. Esterna	condizioni: buone - Note: la pavimentazione esterna è parte in piastrelle (marciapiedi, porticato e vialetto pedonale), parte in elementi in legno e PVC e parte inghiaia
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone - Note: Le camere al piano primo sono pavimentate in legno mentre la soffitta all'ultimo piano in elementi prefiniti.
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo rivestito in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina e bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: informazione non disponibile
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità - Note: dichiarazione di conformità allegata alla presente relazione
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone conformità: con dichiarazione di conformità - Note: dichiarazione di conformità allegata alla presente relazione

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale**
- Note: dichiarazione di conformità allegata alla presente relazione

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni lamellari in ferro** condizioni: **buone**
conformità: **con dichiarazione di conformità**
- Note: dichiarazione di conformità allegata alla presente relazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza immobiliare è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23.03.1998 n. 138.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione p. terra	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00	€ 750,00
Abitazione p. primo	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00	€ 750,00
Soffitta p. secondo	sup lorda di pavimento	36,00	0,50	18,00	€ 750,00
Terrazzi p. primo	sup lorda di pavimento	10,00	0,30	3,00	€ 750,00
Porticato p. terra	sup lorda di pavimento	16,00	0,30	4,80	€ 750,00
Scoperti esclusivi p. terra	sup lorda di pavimento	50,00	0,10	5,00	€ 750,00

155,80

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

MINIMO: € 700,00/mq

MASSIMO: € 900,00/mq

Accessori:

Abitazione
cielo/terra +
autorimessa e
cantina.1
Autorimessa +
cantina p. S1

posto al piano interrato - Sviluppa una superficie complessiva di mq 30 (= sup. reale); mq 8 arr. (= sup. commerciale)
Valore a corpo: € **10.000**
Note: Trattasi di autorimessa (NCEU fg 14 part 586 sub 42) ed adiacente Cantina (NCEU fg 14 part 586 sub 11 porz) censita quest'ultima nella medesima unità immobiliare dell'abitazione.
Il calcolo della consistenza immobiliare è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23.03.1998 n. 138.
Caratteristiche:
- pavimento in cls liscio;
- basculante di accesso metallico;
- porta divisoria tra autorimessa e cantina di tipo REI;
- serramento esterno della cantina in metallo e vetro retinato su bocca di lupo;
- altezza netta ml 2,52.

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

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per immobili consimili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- la vendita avviene attraverso un'asta fallimentare visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili con l'indicazione di un prezzo di liquidazione a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- l'attuale offerta immobiliare sta registrando un trend negativo in una situazione generale di recessione del contesto economico e di grave crisi di liquidità con difficoltà di accesso al credito;
- l'unità presenta alcune difformità edilizie che appaiono sanabili (rappresentate in relazione e nell'allegato n. 01.1). La messa a norma delle irregolarità rilevate tramite una pratica edilizia di sanatoria o, in alternativa, il ripristino dello stato dei luoghi così come rilevato dai titoli autorizzativi sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario;
- sarà a carico dell'aggiudicatario anche l'aggiornamento della planimetria catastale eventualmente richiesta dal notaio a fronte delle difformità rilevate;
- sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario. Informazioni circa la relativa spesa possono essere richieste al notaio;
- alla data di redazione della perizia vi sono pendenze di carattere condominiale per un totale di euro 3.229,90. Sarà cura dell'aggiudicatario verificare l'ammontare dell'importo prima di partecipare all'asta;
- lo stato di uso e manutenzione dell'immobile appare buono;
- l'immobile è abitato dall'esecutato e famiglia XXXXXXXXXX.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Ufficio tecnico di Spilimbergo;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) MINIMO: € 700/mq MASSIMO: € 900/mq.
Valori a mq attribuiti dall'OMI per il primo semestre 2015, zona residenziale, abitazioni civili in stato conservativo NORMALE.- Annunci in rete.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione cielo/terra autorimessa e cantina. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa cantina p. S1

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione p. terra	65,00	€ 750,00	€ 48.750,00
Abitazione p. primo	60,00	€ 750,00	€ 45.000,00
Soffitta p. secondo	18,00	€ 750,00	€ 13.500,00
Terrazzi p. primo	3,00	€ 750,00	€ 2.250,00
Porticato p. terra	4,80	€ 750,00	€ 3.600,00
Scoperti esclusivi p. terra	5,00	€ 750,00	€ 3.750,00

Valore corpo	€ 116.850,00
Valore accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 126.850,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 126.850,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione cielo/terra autorimessa e cantina	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa cantina p. S1	158,80	€ 126.850,00	€ 126.850,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 31.712,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.437,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 91.437,50

Allegati

ALLEGATO N. 00	Documentazione fotografica.
ALLEGATO N. 01.1	Schema di rilievo con indicazione delle difformità edilizie.
ALLEGATO N. 01.2	Schema di rilievo con indicazione delle difformità catastali.
ALLEGATO N. 02	Estratto di mappa e visura catastale per soggetto.
ALLEGATO N. 03	Elaborati planimetrici e planimetrie catastali.
ALLEGATO N. 04	Copia contratto di compravendita del 09.07.2003, rep. n. 43300 notaio Annalisa Gandolfi.
ALLEGATO N. 05	Pratiche edilizio-urbanistiche:
ALL. N. 05.1	Concessione edilizia n. 84/97, prat. n. 97C084 del 09.12.1997;
ALL. N. 05.2	Voltura della c.e. n. 84/97 del 09.12.1997 con c.e. del 17.11.2000;
ALL. N. 05.3	Comunicazione di inizio lavori depositata il 07.12.1998;
ALL. N. 05.4	DIA del 29.05.2003, prat. n. 2003DIA073 (con relazione ed elaborati grafici);
ALL. N. 05.5	Concessione edilizia n. 46/2000 del 13.06.2000 prat. n. 2000C041/EBA1310;
ALL. N. 05.6	Concessione edilizia n. 101/2000 del 30.01.2001 prat. n. 2000C094/EBA1310 (con relazione tecnica);
ALL. N. 05.6 BIS	Concessione edilizia n. 101/2000E del 01.02.2001 prat. n. 2001012/EBA1310 (con relazione tecnica ed elaborato grafico);
ALL. N. 05.7	Certificato di regolare esecuzione del 28.09.2012;
ALL. N. 05.8	Autorizzazione di agibilità n. 2012/289AG del 05.10.2012 (con istanza, comunicazione del comune, collaudo statico e dichiarazioni di conformità impianti);
ALL. N. 05.9	Convenzione del "Piano regolatore particolareggiato comunale" di iniziativa privata "Cortivo del pozzo" del 12.07.2000, rep. n. 3508;
ALL. N. 05.10	Convenzione modificativa del P.R.P.C. del 01.08.2012, rep. n. 104790.
ALLEGATO N. 06	Certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori del 10.02.2016.
ALLEGATO N. 07	Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio.
ALLEGATO N. 08	Aggiornamento ispezione ipotecaria del 25.02.2016.
ALLEGATO N. 09	Comunicazione amministratore di condominio inerente le spese condominiali.
ALLEGATO N. 10	Attestato di prestazione energetica.

Data generazione:
01-03-2016 17:03:22

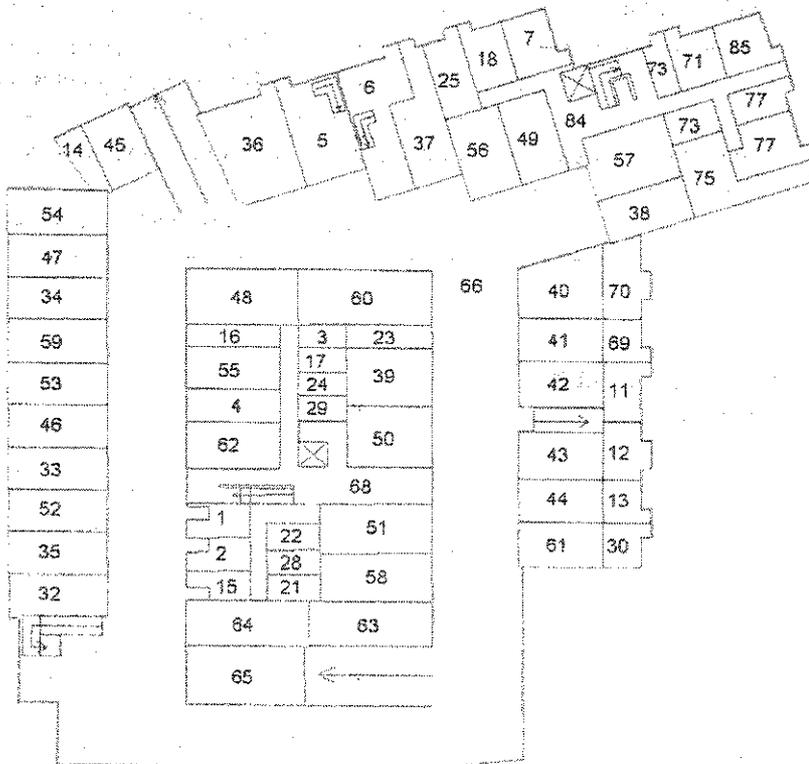
L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Pasi

03

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
[redacted]
Isritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Pordenone N. 122

Comune di Spilimbergo Protocollo n. PN0061514 del 28/03/2012
Sezione: Foglio: 14 Particella: 586 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

PIANTA PIANO SCANTINATO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/01/2016 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - < Foglio: 14 - Particella: 586 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

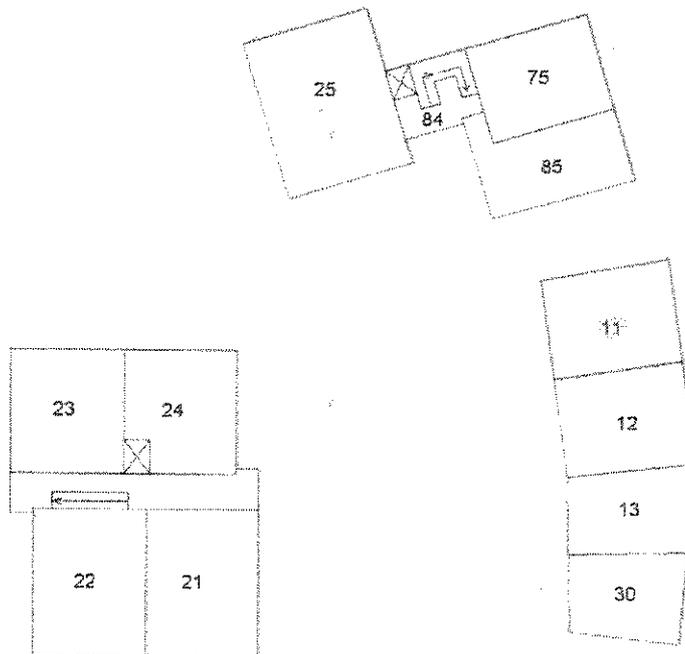
03

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo:	
Periti Edili	
Prov. Pordenone	N. 122

Comune di Spilimbergo	Protocollo n. PN0061514 del 28/03/2012
Sezione: Foglio: 14 Particella: 586	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2016 - Comune di SPILIMBERGO (904) - Foglio: 14 - Particella: 586 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

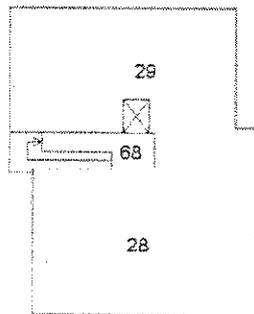
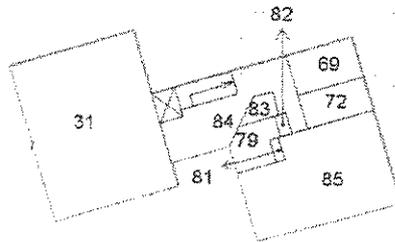
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

03

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo:	
Periti Edili	
Prov. Pordenone	N. 122

Comune di Spilimbergo	Protocollo n. PN0061514 del 28/03/2012
Sezione: Foglio: 14 Particella: 586	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERZO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/01/2016 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - Foglio: 14 - Particella: 586 - Elaborato planimetrico

Ultima planimetria in atti



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Pordenone N. 122

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

03

Comune di Spilimbergo

Sezione: Foglio: 14 Particella: 586

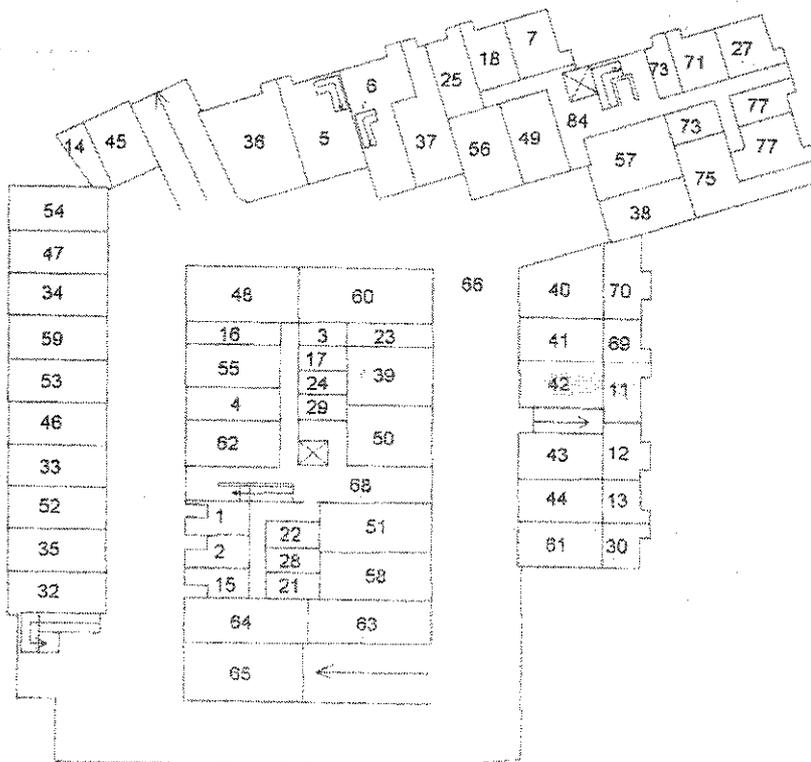
Protocollo n. PN0298060 del 19/12/2011

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANTA PIANO SCANTINATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2016 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - < Foglio: 14 - Particella: 586 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

03

Compilato da:

Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Pordenone

N. 122

Comune di Spilimbergo

Sezione: Foglio: 14

Particella: 586

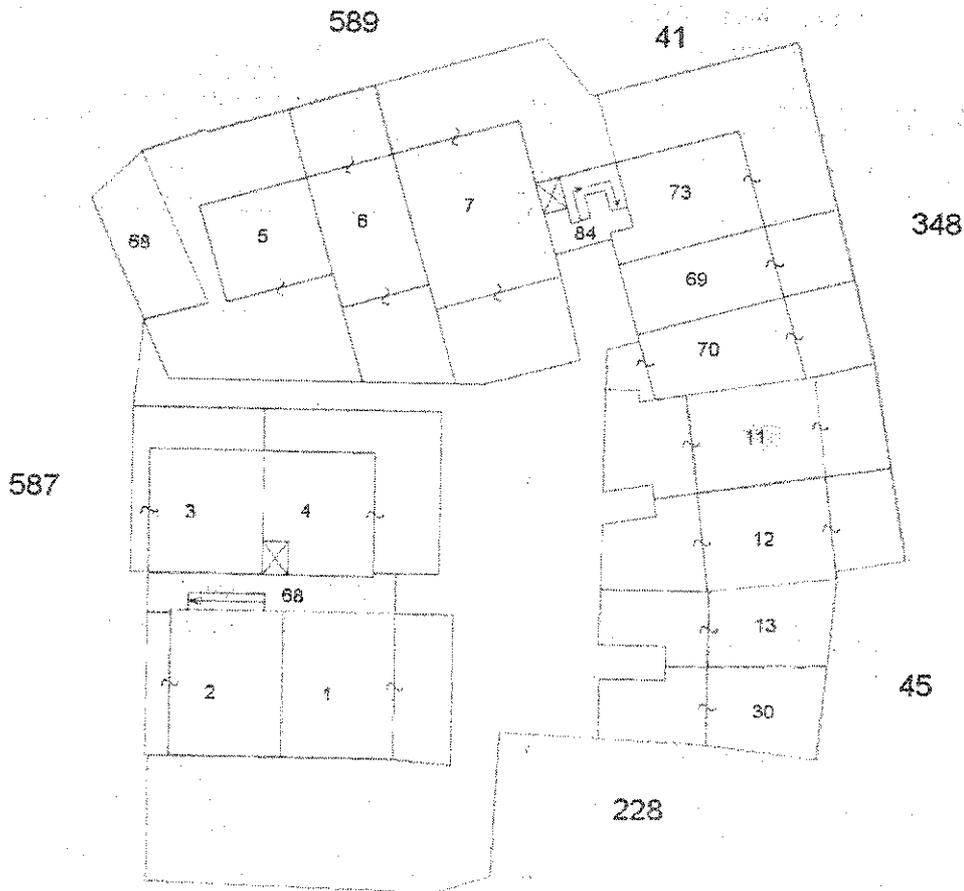
Protocollo n. PN0298060 del 19/12/2011

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/01/2016 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - < Foglio: 14 - Particella: 586 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

03

Compilato da:

Iscritto all'albo:
Periti Edili

Prov. Pordenone N. 122

Comune di Spilimbergo

Protocollo n. PN0298060 del 19/12/2011

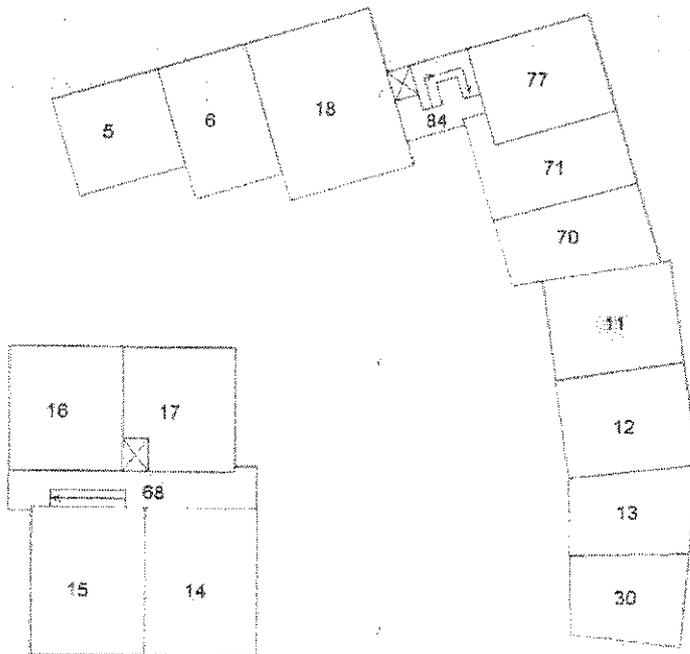
Sezione: Foglio: 14 Particella: 586

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANTA PIANO PRIMO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/01/2016 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - Foglio: 14 - Particella: 586 - Elaborato planimetrico

ELABORATO PLANIMETRICO

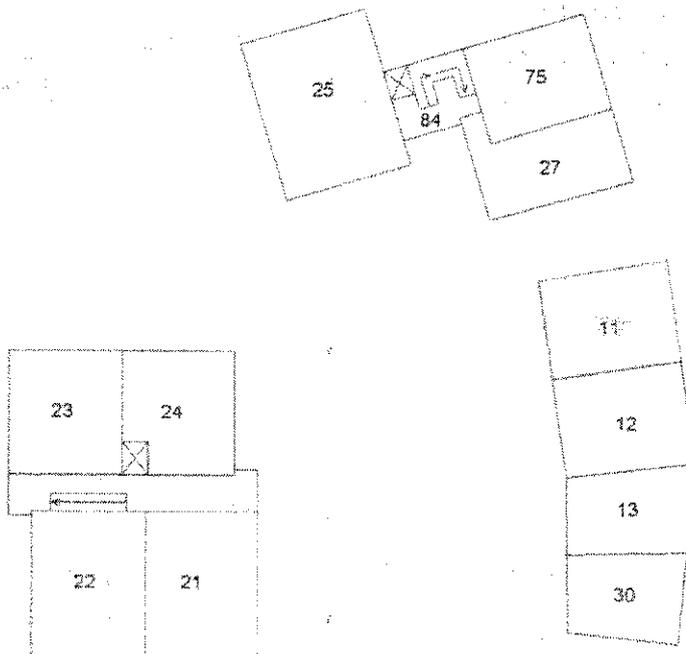
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

03

Compilato da:
[Redacted]
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Pordenone N. 122

Comune di Spilimbergo		Protocollo n. PN0298060 del 19/12/2011	
Sezione:	Foglio: 14	Particella: 586	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

PIANTA PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2016 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - < Foglio: 14 - Particella: 586 - Elaborato planimetrico >

ELABORATO PLANIMETRICO

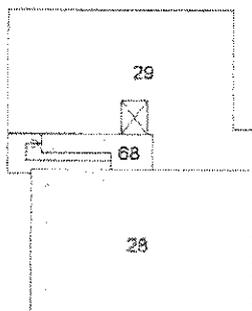
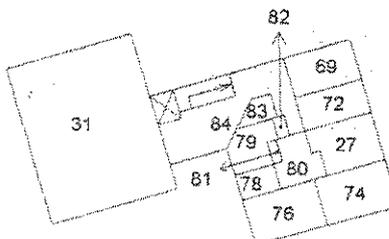
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

03

Compilato da:
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Pordenone N. 122

Comune di Spilimbergo		Protocollo n. PN0298060 del 19/12/2011	
Sezione:	Foglio: 14	Particella: 586	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERZO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2016 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - Foglio: 14 - Particella: 586 - Elaborato planimetrico

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

Dichiarazione protocollo n. 000104466 del 10/06/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo
Via Della Chiesa

03
civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 586
Subalterno: 11

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

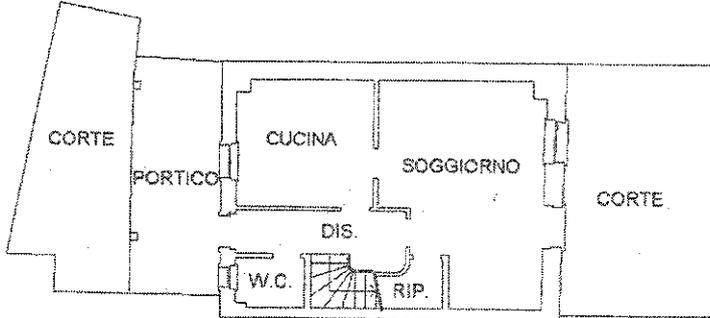
Prov. Pordenone

N. 1086

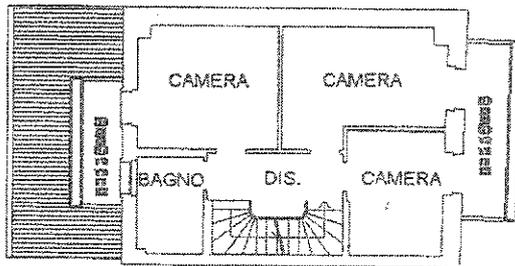
Scheda n. 1

Scala 1:200

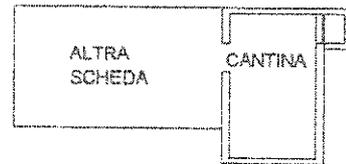
PIANO TERRA
H=2.60



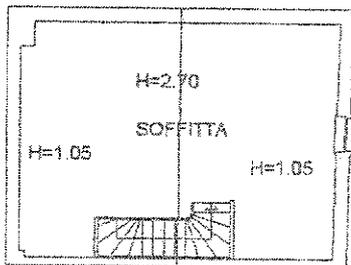
PIANO PRIMO
H=2.50



PIANO INTERRATO
H=2.50



PIANO SOTTOTETTO



N



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2016 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - < Foglio: 14 - Particella: 586 - Subalterno: 11 >
VIA DELLA CHIESA n. 3 piano: S1-T-1-2 edificio: A;

Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. 000104466 del 10/06/2003

Planimetria di u.a.u. in Comune di Spilimbergo
Via Della Chiesa

03
civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 14
Particella: 586
Subalterno: 42

Compilata da:

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 1086

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO
H=2.50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2016 - Comune di SPILIMBERGO (1904) - Foglio: 14 - Particella: 586 - Subalterno: 42 -
VIA DELLA CHIESA n. 3 piano: S1;

10 metri

N



Ultima planimetria in atti

Data: 04/01/2016 - n. T163770 - Richiedente: PSANDR78S231904N

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

E. 19350



02