

---

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

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro: 

N° Gen. Rep. **370/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - monolocale con**  
**garage**

**Esperto alla stima:** Ing. Giuseppe Cardillo  
**Codice fiscale:** CRDGPP68M02A516Y  
**Partita IVA:** 01406230936  
**Studio in:** Piazza Roma 19 – 33080 Roveredo in Piano (PN)  
**Telefono:** 0434.960249  
**Fax:** 0434.960249  
**Email:** ing.g.cardillo@libero.it  
**Pec:** giuseppe.cardillo@ingpec.eu

**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali****Bene:** via Carnia 8 - Spilimbergo (Pordenone) - 33097**Descrizione zona:** zona residenziale**Lotto:** 001 - monolocale con garage**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**Dati Catastali:**

fg	mapp	sub.	categoria	classe	Cons.	Sup.	rendita	indirizzo
29	1048	6	A/2	3	2 vani	40 mq, totale escluse aree scoperte 38 mq	€ 201,42	via carnia 8, interno 6, piano primo, comune Spilimbergo
29	1048	17	C/6	3	17 mq	19 mq	€ 33,36	via carnia 8, piano interrato, comune Spilimbergo
Intestazione: EURO CASA S.A.S. DI DELLA SCHIAVA ARRIGO & C. con sede in Vito D'Asio								

**2. Possesso**

Libero

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

NO

**4. Creditori Iscritti**

Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,

**5. Comproprietari**

Nessuno

**6. Continuità delle trascrizioni**

SI

**7. Prezzo****Prezzo da libero:** € 45.700,00

**Beni in Spilimbergo (Pordenone)**  
Località/Frazione  
via Carnia 8

**Lotto: 001 - monocale con garage**

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 Spilimbergo (Pordenone) CAP: 33097, via Carnia nr.8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

fg	mapp	sub	categoria	class e	Cons.	Sup.	rendita	indirizzo
29	1048	6	A/2	3	2 vani	40 mq, totale escluse aree scoperte 38 mq	€ 201,42	via carnia 8, interno 6, piano primo, comune Spilimbergo
29	1048	17	C/6	3	17 mq	19 mq	€ 33,36	via carnia 8, piano interrato, comune Spilimbergo
<u>Intestazione:</u>								
Derivante da: Istrumento (atto pubblico) del 10.11.2009, protocollo n.PN0265804, Voltura in atti dal 15.12.2009, Repertorio n. 8193, Rogante: Filippo Chiovari, Sede: Tarcento Registrazione: UU Sede: Udine, Volume: 1, n: 18011 del 25.11.2009, Trasformazione di società da snc in sas (n.9553.1/2009)								

Millesimi di proprietà di parti comuni: i millesimi di proprietà non risultano essere stati definiti. Sul punto si veda la nota della persona che fa le funzioni di amministratore (all. 10).

Confini: L'immobile confina, partendo da nord, con sub 5, 7 e vano scale, salvo altri; mentre il garage confina, sempre partendo da nord, con sub 16, 18, area di manovra, salvo altri.

Conformità catastale:

Per quanto riguarda la conformità catastale dell'appartamento, non sono state rilevate difformità.

Con riferimento al garage invece, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: rispetto allo stato di fatto, la planimetria catastale riporta una altezza di 2,40 m in luogo dei 2,20 m.

Regolarizzabili mediante: rettifica catastale.

Descrizione delle opere da sanare: modifica altezza sulla planimetria catastale. Costo stimato € 250,00.

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

Il bene pignorato si trova al primo piano di un condominio denominato "Alle Fornaci" in zona residenziale, periferica.

**Caratteristiche zona:** periferica, normale

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

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone e Udine.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

ipoteca convenzionale annotata

a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop

contro [REDACTED]

derivante da: concessione a garanzia di apertura di credito

a rogito di Giorgio Pertegato in data 06/05/2005 ai nn. 241119/12128;

iscritta a Pordenone in data 11/05/2005 ai nn. 7882/1765

importo ipoteca: € 1.260.000,00; Importo capitale: € 630.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

pignoramento immobiliare

a favore della massa dei creditori

contro [REDACTED]

Derivante da: pignoramento immobiliare

trascritto a Pordenone in data 22/11/2016 ai nn. 15628/10684.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 360,00 € circa

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Dalla dichiarazione dell'amministratore condominiale di cui all'all. 10, emerge che informalmente, cioè senza delibera di assembleare, i condomini si sono scambiati dei preventivi per

la tinteggiatura di varie parti di condominio. Dai preventivi acquisiti emerge una possibile spese di euro € 3.250,00 + IVA di legge (si cfr. all. 10)

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

**Millesimi di proprietà:** le spese vengono ripartite in parti uguali e non in millesimi (si veda nota dell'amministratore all. 10)

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

**Note Indice di prestazione energetica:** non è stata redatta in quanto non è stato possibile.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:** Com.im. Commerciale Immobiliare s.p.a. **proprietario ante ventennio** fino al **22/06/2001**. In forza di ATTO PUBBLICO; trascritto a Pordenone, in data 14/01/1997, ai nn. 692/585.

Note: La citata società è divenuta proprietaria in virtù di un atto pubblico di trasferimento della sede sociale della società [REDACTED]

**Proprietario:** [REDACTED] dal 22/06/2001 al 04/08/2004. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Gandolfi Annalisa, in data 22/06/2001, ai nn. 27169; trascritto a Pordenone, in data 25.06.2001, ai nn. 9566/6842.

**Proprietario:** [REDACTED] dal 04/08/2004 al 06/05/2005. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Giorgio Pertegato, in data 04/08/2004, ai nn. 221640/11055; trascritto a Pordenone, in data 25/08/2004, ai nn. 14170/9444.

**Proprietario:** [REDACTED] dal 06/05/2005 al 10/11/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Giorgio Pertegato, in data 06/05/2005, ai nn. 241118/12127; registrato a Pordenone, in data 11/05/2005, ai nn. 3774/1T; trascritto a Pordenone, in data 11/05/2005, ai nn. 7881/5101.

**Proprietario:** [REDACTED] dal 10/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ATTO PUBBLICO - a rogito di Filippo Chiovari, in data 10/11/2009, ai nn. 8193/2320; registrato a Udine, in data 25/11/2009, ai nn. 18011/Vol I; trascritto a Pordenone, in data 01/12/2009, ai nn. 17550/11409.

Note: [REDACTED] è divenuta proprietaria per effetto di una trasformazione della società [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2003C037/2003c037

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione n.7 unità abitative in ambito lottizzazione "ACACIE COMPARTO 2 LOTTO 7"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/04/2003 al n. di prot. 9109

Rilascio in data 11/03/2004 al n. di prot. 15/2004

Si cfr. All. 4

Numero pratica: 2004DIA146

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: relativa alla realizzazione sulle terrazze e sui porticati del fabbricato di pilastri in c.a.

Oggetto: variante  
Presentazione in data 09/09/2004 al n. di prot. 23342  
Si cfr. all. 5

Numero pratica: 2006DIA064  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività  
Per lavori: modifiche interne e ampliamento del piano interrato  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 02/05/2006 al n. di prot. 11663  
Abitabilità/agibilità in data 31/10/2006 al n. di prot. 18788  
Si cfr. All. 6

### 7.1 **Conformità edilizia:**

Nessuna irregolarità.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 **Conformità urbanistica**

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

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Strumento urbanistico Adottato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### **Note sulla conformità:**

Nessuna irregolarità.  
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Trattasi di monolocale sito al piano primo del condominio denominato "alle fornaci". L'unità immobiliare risulta dotata di garage al piano interrato. Si precisa che il corsello di manovra che conduce al posto auto è a cielo aperto. L'appartamento è dotato di balcone.

#### **1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **61,13**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.5 m.

Il garage ha un'altezza interna di 2.20 m

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: Il condominio si trova in condizioni generali discrete. L'appartamento si trova in condizioni generali buone, fatta eccezione per la terrazza che presenta un problema di infiltrazioni, visibili dall'intradosso del solaio della terrazza medesima (si cfr. le rappresentazioni fotografiche di cui all'all. 13.

Per una più dettagliata descrizione dell'immobile si vedano le rappresentazioni fotografiche di cui all'all. 13 ed il rilievo eseguito dallo scrivente di cui all'all. 12.

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato, con o senza specchiature in vetro stampato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: In comune non sono stati trovati elaborati grafici relativi agli impianti e nemmeno le dichiarazioni di conformità degli stessi. Non è stato, inoltre, possibile verificarne la funzionalità
------------	---

- Elettrico**                        tipologia: **sottotraccia**  
- Note: In comune non sono stati trovati elaborati grafici relativi agli impianti e nemmeno le dichiarazioni di conformità degli stessi. Non è stato, inoltre, possibile verificarne la funzionalità.
- Fognatura**                        attualmente i condominio non risulta collegato alla rete di fognatura comunale ma è dotato di vasche.
- Gas**                                tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **metano**  
- Note: In comune non sono stati trovati elaborati grafici relativi agli impianti e nemmeno le dichiarazioni di conformità degli stessi. Non è stato, inoltre, possibile verificarne la funzionalità.
- Idrico**                             tipologia: **sottotraccia**  
alimentazione: **diretta da rete comunale**  
- Note: In comune non sono stati trovati elaborati grafici relativi agli impianti e nemmeno le dichiarazioni di conformità degli stessi. Non è stato, inoltre, possibile verificarne la funzionalità.

Destinazione	Parametro	Coef.	Superficie commerciale	Prezzo unitario
Abitazione	sup reale lorda	1,00	37,11	€ 1.100,00
terrazza	sup reale lorda	0,50	2,92	€ 1.100,00
garage	sup reale lorda	0,50	9,09	€ 1.100,00

49,12

**Criteri estimativi****OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Stato di conservazione: normale

Valore mercato: min euro 700,00 max 950,00



**Borsino Immobiliare:**

destinazione d'uso: appartamento

stato: nuovo

min. 1.250,00 max 1.450,00

destinazione d'uso: appartamento

stato: usato

min. 600,00 max 900,00

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

metodo sintetico comparativo

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Ufficio tecnico di Spilimbergo

Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

borsino immobiliare.

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	37,11	€ 1.100,00	€ 40.821,00
terrazza	2,92	€ 1.100,00	€ 3.212,00
garage	9,09	€ 1.100,00	€ 9.999,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.032,00
riduzione per la procedura del 15.00%			€ -8.104,80
Spese tecniche di regolarizzazione catastale			€ - 250,00
<b>Valore corpo nello stato attuale</b>			<b>€ 45.677,20</b>
<b>Valore arrotondato</b>			<b>€ 45.700,00</b>

Data generazione:

25-09-2017

L'Esperto alla stima  
Ing. Giuseppe Cardillo

## Allegati

All. 1. Visura catastale

All. 2. Estratto di mappa

All. 3. planimetria catastale

- All. 4. Concessione edilizia
- All. 5. DIA n. 146/2004
- All. 6. DIA n. 64/2006
- All. 7. Abitabilità
- All. 8. Certificate inesistenza provvedimenti sanzionatori
- All. 9. Atto di compravendita
- All. 10. Dichiarazione amministratore di condominio
- All. 11. Dichiarazione unilaterale esecutato
- All. 12. Rilievo
- All. 13. Rappresentazioni fotografiche

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

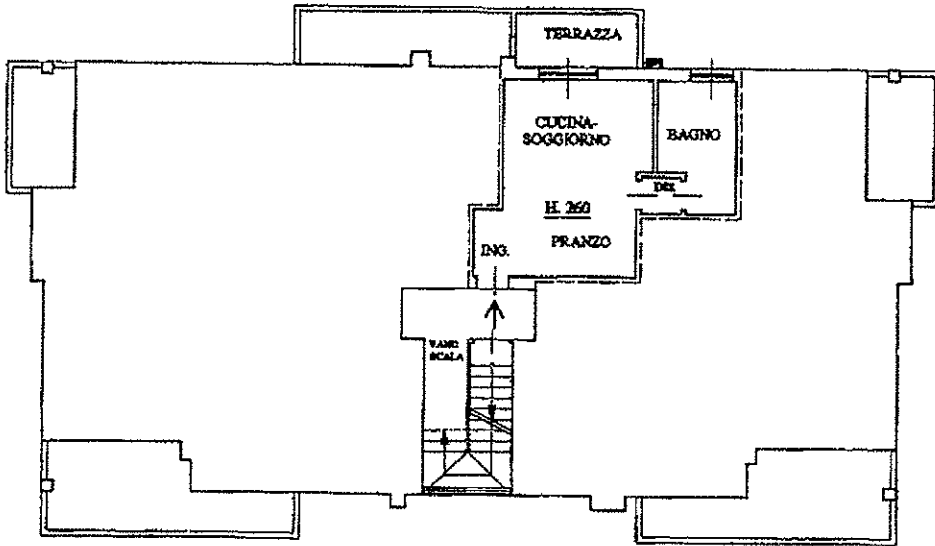
Dichiarazione protocollo n. PN0074941 del' 09/06/2006  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Spilimbergo  
Via Carnia civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 29  
Particella: 1048  
Subalterno: 6

Compilata da:  
Patrizio Luciano  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pordenone N. 409

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO PRIMO**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2017 - Comune di SPILIMBERGO(1904) - < Foglio: 29 Particella: 1048 - Subalterno 6 >  
VIA CARNIA piano: 1;

Ultima Planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. PN0074941 del 09/06/2006

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

Via Carnia

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 29

Particella: 1048

Subalterno: 17

Compilata da:

Patrizio Luciano

Iscritto all'albo:

Geometri

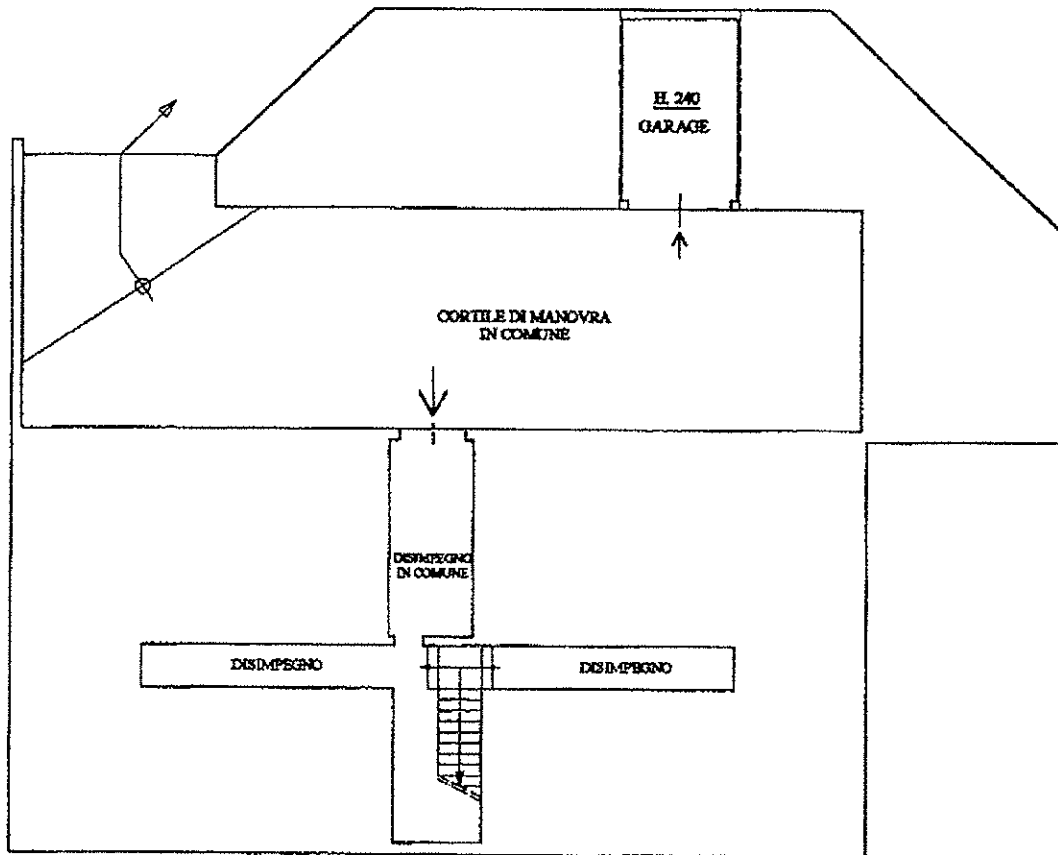
Prov. Pordenone

N. 409

Scheda n. 1

Scala 1:200

## PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2017 - Comune di SPILIMBERGO(1904) - < Foglio: 29 Particella: 1048 - Subalterno 17 >  
VIA CARNIA piano: S1;

Ultima Planimetria in atti

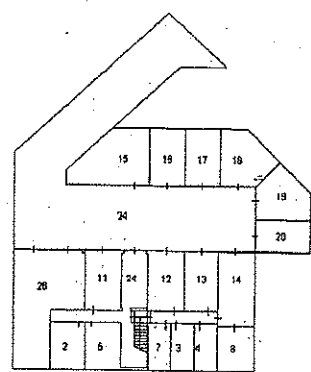
Ufficio del F. Agenzia dell'Ente  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di Pordenone

Comune di Spilimbergo  
 Sezione: Particella: 1048  
 Foglio: 29

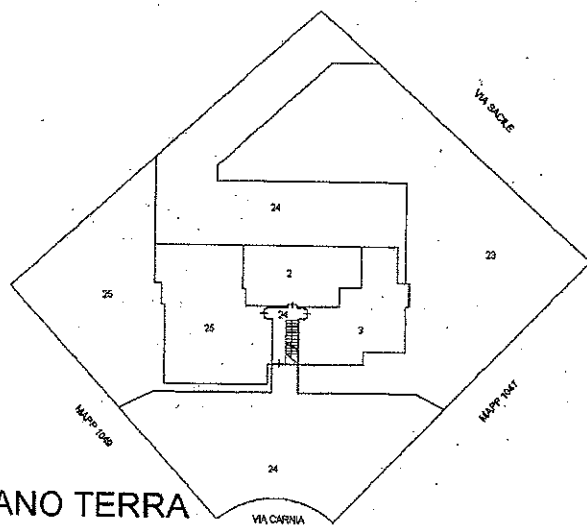
Dimostrazione grafica dei subaltri  
 Tipo Mappale n. 121083 del 08/10/2013 scala 1 : 500

Pror. Pordenone N. 870  
 Protocollo n. PN0029394 del 03/04/2014

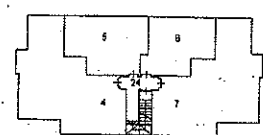
11/09/2017 - Comune di Spilimbergo - Catasto Fabbricati - Dimostrazione grafica dei subaltri  
 Catasto Fabbricati - Ufficio provinciale di Pordenone



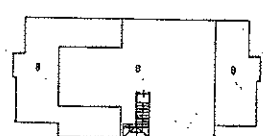
PIANO PRIMO SCANTINATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

