
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **220/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-07-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Alloggio

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



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Vittorio Emanuele II ,n° 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Descrizione zona: Zona centrale/centro storico, servita da tutti i sottoservizi

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED],Nuda proprietà per 1000/1000; [REDACTED]

[REDACTED] Usufrutto per 1000/1000., foglio 30, particella 117, subalterno 6, scheda catastale 3603/A, indirizzo Via Vittorio Emanuele II, piano 2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 6, superficie 121, rendita € 557,77

2. Possesso

Bene: Via Vittorio Emanuele II ,n° 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Vittorio Emanuele II ,n° 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Vittorio Emanuele II ,n° 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

[REDACTED]

5. Comproprietari



Beni: Via Vittorio Emanuele II ,n° 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Vittorio Emanuele II ,n° 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Vittorio Emanuele II ,n° 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Vittorio Emanuele II ,n° 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Alloggio

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Nel corso del provvedimento in oggetto, l'illustrissimo G.E. Dott. Francesco Tonon , nominava C:T:U: il sottoscritto Dott. Arch. Sante Moretto con studio in Galleria dei Portici,10 Portogruaro, iscritto all'Ordine degli Architetti Sez.A della provincia di Venezia col n° 2018, invitandolo a redigere la presente perizia dei beni immobili oggetto della suddetta E.I. - La S.V. ill.ma fissava per l'audizione del debitore e delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti, al fine dell'adozione dei provvedimenti di cui agli artt. 569-600, l'udienza di data 03-07-2019 ore 9,00 , successivamente rinviata di data 25-09-2019 con consegna della perizia entro il 30-07-2019 .Svolgimento delle operazioni : dopo aver comunicato il mandato conferitomi , con la scorta della mappa. estremi catastali ed atti di causa, si è recato sul posto in via Vittorio Emanuele II civ. 8 a Spilimbergo il giorno08-07-2019 alle ore 10,00 . L'alloggio era libero in quanto l'esecuta-



to si era trasferito in altra struttura. In possesso delle chiavi fornite dagli ausiliari custodi, dopo un accurato sopralluogo alla presenza della collaboratrice [REDACTED], ha provveduto ad espletare le necessarie indagini relative all'immobile, effettuando un rilievo metrico dell'alloggio con il rilevatore elettronico, una documentazione fotografica interna ed esterna, dichiarando concluse le operazioni peritali alle ore 11,30.



Beni in **Spilimbergo (PN)**
Località/Frazione
Via Vittorio Emanuele II ,n° 8

Lotto: 001 - Alloggio

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 economico [A3] sito in Via Vittorio Emanuele II ,n° 8

Note: Foglio 30 Particella 117 Sub. 6 , Via Vittorio Emanuele II°, piano secondo,
Cat. A/3, cl. 4 ,vani 6,superficie catastale mq. 121, R.C. €. 557,77. Casa in linea a
corte in centro storico

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

,Nuda proprietà per 1000/1000; [REDACTED]
[REDACTED] Usufrutto per 1000/1000., foglio 30, particella 117, subalterno 6, scheda
catastale 3603/A, indirizzo Via Vittorio Emanuele II, piano 2, comune Spilimbergo, categoria
A/3, classe 4, consistenza vani 6, superficie 121, rendita € 557,77

Confini: Ovest= stada comunale Via Vittorio Emanuele II, Nord= strada comunale Via Vittorio
Emanuele II, Est= mappale 116, Sud = mappale 119

Note: La signora [REDACTED], risulta deceduta [REDACTED]. Si dovrà proce-
dere a presentare voltura per riunione d'usufrutto. Il Signor [REDACTED] alla luce del de-
cesso del de cuius [REDACTED] è proprietario per l'intero del bene in oggetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si è provveduto a presentare
DOCFA -Variazione catastale per esatta rappresentazione grafica.Nella scheda catastale (vano
cucina) è stata riprodotta quella del piano primo , mentre al piano secondo la cucina ha una
rientranza con terrazzo.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Alloggio su fabbricati residenziali in linea ai margini del centro storico. L'alloggio è situato al piano
secondo con accesso da Via Vittorio Emanuele II civ. 8, Al Piano terra scale e centrale termica in
comune con altre proprietà. Al piano secondo : ingresso mq. 8,87, pranzo mq. 12,88, soggiorno
mq. 14,95, cucina mq. 10,25, terrazzo mq. 5,90, corridoio mq. 9,64, camera mq. 17,64 , camera
mq. 16,37, bagno mq. 4,76 . L'alloggio è in condizioni scadenti con bagno inutilizzabile ,centrale



termica interna all'alloggio, impianto elettrico non a norma. Distinto in catasto dal Foglio 30 Particella 117 Sub.6.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi con disco orario.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Attrazioni storiche: Castello di Spilimbergo.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 ml

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Il proprietario ha lasciato libero l'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: ipoteca volontaria -garanzia di mutuo; A rogito di notaio Gandolfi Annalisa in data 17/12/2009 ai nn. 68600/18593; Importo ipoteca: € 146000; Importo capitale: € 73000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori [REDACTED]

[REDACTED] Verbale di Pignoramento Immobili iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate Territorio di Pordenone in data 10/10/2018 ai nn.

14944/10864; Iscrizione NN 1972/279 del 11-02-2016 [REDACTED]

[REDACTED] importo capitale €. 47.869,78, importo totale €. 95.739,56; Iscrizione NN 7307/1297 del

31/05/2017 [REDACTED], importo capitale €.

27.697,21, importo totale €. 55,394,42.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. Non ci sono spese condominiali.

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: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G -EP gl,nren 258,75 Kwh/mq. anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà ; [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al
10/09/2001 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO MARZONA CESARE, in data
 15/12/1992, ai nn. 125343; trascritto a Maniago, in data 08/01/1993, ai nn. 366/341.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/1 di Nuda Proprietà; - [REDACTED]
 [REDACTED] usufrutto per 1000/1000 dal 10/09/2001 ad oggi
 (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Gandolfi Annalisa ,
 in data 10/09/2001, ai nn. 28343; trascritto a Maniago, in data 13/09/2001, ai nn. 13638/9682.
 Note: L'esecutato [REDACTED] viene citato come pieno proprietario dell'immobile oggetto di
 pignoramento, anche se da risultanze ufficiali di atti trascritti egli non acquisisce mai detto diritto.
 Come da atto di compravendita del 10-09-2001 rep. n. 28343 e trscritto il 13-09-2001 ai n.ri
 13638/9682, egli risulta Nudo Proprietario del bene in oggetto per quota 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nessun Documento in Archivio
 NOTE: Fabbricato costruito prima del 1967.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Da ricerche in archivio del comune di
 spilimbergo , non vi sono risultate pratiche edilizie e nemmeno condoni edilizi relativi all'immobi-
 le.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 41 del 18.04.2000
Zona omogenea:	Zona A/CS ambito del centro storico
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur- banistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commer- ciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Saturo
Rapporto di copertura:	Saturo
Altezza massima ammessa:	Saturo
Volume massimo ammesso:	Saturo
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico non risulta nessuna pratica presentata in quanto trattasi di vecchio fabbricato costruito prima del 1967.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A**

Trattasi di un fabbricato a corte in centro storico così composto :Piano terra= Scale e centrale termica in comune con altre proprietà;Piano secondo = ingresso,pranzo,soggiorno,cucina,corridoio n° 2 camere e bagno; alloggio ubicato in Via Vittorio Emanuele 8 , distinto dal Foglio 30, Particella 117 , Sub. 6 , Comune di Spilimbergo. Superficie lorda alloggio mq. 116,29 , scale Sup. lorda mq. 14,90, c.t. Sup. lorda mq. 13,82.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,57

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Necessita di ristrutturazione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**



Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: scarse
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: granito ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: scarse
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scarse
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: granito condizioni: sufficienti

Impianti:

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



Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **scarsa** condizioni: **scar-**
se conformità: **non a norma**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di di-
stribuzione: **canali in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità:
non a norma

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete
di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **scarse** conformità:
non a norma

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Coefficienti di correzione .Centro storico = 1,10 ;ubicazione =0.90 ; stato di consistenza = 0,40 ;Vani princi-
pali = 1,00 ; vani accessori = 0.25 ; terrazzo = 0,50 Valore al Nuovo €. 2.000,00 Calcolo Valore per mq. allo
stato attuale = €. 2.000,00x 1,1x0,40 x0,90= €. 792 arrotondato a €. 700 xmq. Visto lo stato di consistenza ,
non si ritiene di calcolare nel valore dell'immobile le parti comuni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenza	sup lorda di pavimento	1,00	116,00	€ 700,00
			116,00	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1960

Impianto non a norma.



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

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Caldaia autonoma

Stato impianto: Sufficiente

Potenza nominale: 23,00 Kw.

Epoca di realizzazione/adeguamento: 2005

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

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

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

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

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima analitica parametrica



Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Maniago;

Ufficio tecnico di Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Spilimbergo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €. 2.200,00 al Nuovo;

Altre fonti di informazione: Mercato locale.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 81.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza	116,00	€ 700,00	€ 81.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 81.200,00
alloggio gravato da usufrutto detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore corpo	€ 81.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 81.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.200,00

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 economico [A3]	116,00	€ 81.200,00	€ 81.200,00

8.3 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%)	€ 20.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 60.900,00
---	--------------------



8.5 Regime fiscale della vendita

Imposta di Registro

Allegati

- 1)- Doc. Fotografica
- 2)- Giuramento
- 3)- Rilievo
- 4)- Doc. Ipotecario- Certificato Notarile
- 5)- Atto di Compravendita
- 6)- Visura Ipotecaria, nota di Trascrizione
- 7)- Visura Storica
- 8)- Visura per immobile
- 9)- Elenco Immobili
- 10)-Elaborato planimetrico
- 11)-Estratto di mappa
- 12)-Planimetria Catastale (prima di aggiornamento)
- 13)-DOCFA
- 14)-APE
- 15)-Paecella

Data generazione:
09-10-2019 16:10:25

L'Esperto alla stima
Arch. Sante Moretto

