
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **34/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-10-2022

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001 - Area
edificabile**

Esperto alla stima: **Ing. Giuseppe Cardillo**

Codice fiscale: CRDGPP68M02A516Y

Partita IVA:

Studio in: via XX Settembre 2 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 0434960249

Fax:

Email: ing.g.cardillo@libero.it

Pec: giuseppe.cardillo@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: sito in via Udine - Spilimbergo (PN) - 33097

Descrizione zona: Zona urbanistica C2 (comparti unitari oggetto di piani attuativi approvati o adottati precedentemente all'adozione della variante n. 19 al PRGC), in contesto prevalentemente residenziale.

Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area edificabile

Categoria: residenziale

Dati Catastali: [REDACTED] - Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Spilimbergo, foglio 31, particella 696, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 618, reddito dominicale: € 7,18, reddito agrario: € 3,99, [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Spilimbergo, foglio 31, particella 697, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 873, reddito dominicale: € 10,14, reddito agrario: € 5,64

2. Possesso

Bene: sito in via Udine - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area edificabile

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: sito in via Udine - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area edificabile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: no in quanto trattasi di terreno

4. Creditori Iscritti

Bene: sito in via Udine - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area edificabile

Creditori iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: sito in via Udine - Spilimbergo (PN) - 33097
Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area edificabile
Comproprietari: no

6. Misure Penali

Beni: sito in via Udine - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area edificabile

Misure Penali:

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: sito in via Udine - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Area edificabile

Corpo: Area edificabile

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: sito in via Udine - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001 - Area edificabile

Prezzo da libero: € 131.962,50 prezzo base d'asta al netto di adeguamenti e correzioni

Prezzo da occupato: -

Premessa

Trattasi di area edificabile sita in prospicienza di via Udine in zona centrale del comune di Spilimbergo.



Beni in **Spilimbergo (PN)**
Località/Frazione
Via Udine

Lotto: 001 - Area edificabile

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: Area edificabile.

residenziale sito in Via Udine

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: -

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Spilimbergo, foglio 31, particella 696, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 618, reddito dominicale: € 7,18, reddito agrario: € 3,99

Derivante da: frazionamento del 05.06.2002 prot. n. 98912 in atti dal 05.06.2002 (n. 98912.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: **NORD:** part. 695 **SUD:** part. 697 (oggetto della presente procedura) **OVEST:** part 693 (strada) **EST:** part 693 (strada)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà per 1/1 , sezione censuaria Spilimbergo, foglio 31, particella 697, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 873, reddito dominicale: € 10,14, reddito agrario: € 5,64

Derivante da: frazionamento del 05.06.2002 prot. n. 98912 in atti dal 05.06.2002 (n. 98912.1/2002)

Millesimi di proprietà di parti comuni: -

Confini: **NORD:** part. 696 (oggetto della presente procedura) **SUD:** part 693 (strada) **OVEST:** part 693 (strada) **EST:** part 693 (strada)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Note generali: E' stato eseguito un rilievo topografico al fine della verifica dimensionale del lotto di terreno le cui risultanze sostanzialmente confermano forma e dimensione dell'area.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di area edificabile sita in prospicienza di via Udine in zona centrale del comune di Spilimbergo.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

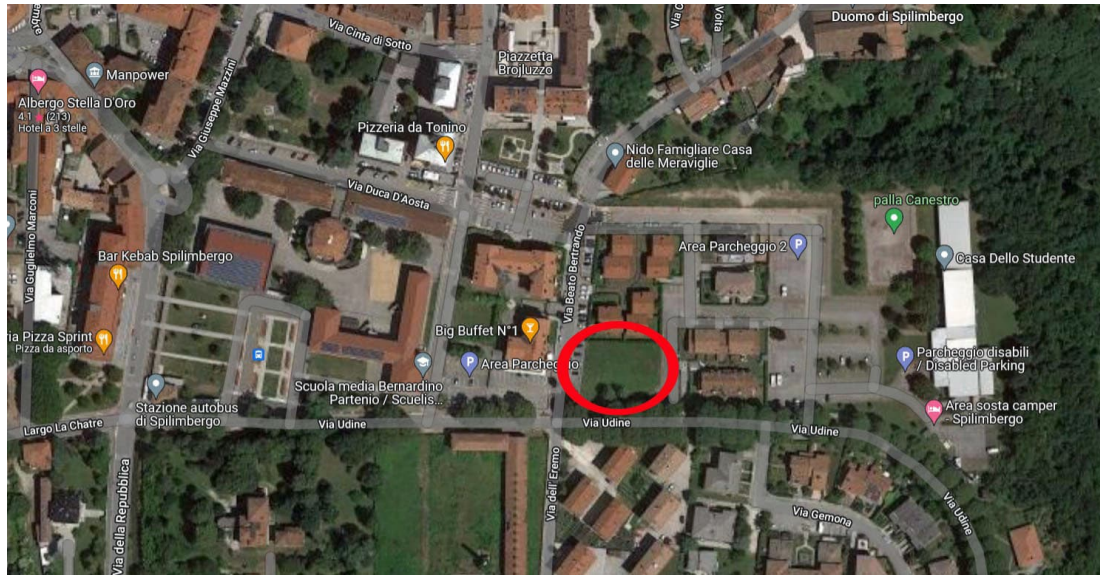
Importanti centri limitrofi: Spilimbergo, Pordenone, Maniago.



Attrazioni paesaggistiche: zona dei magredi Cellina-Meduna.

Attrazioni storiche: centro storico di Spilimbergo, Pordenone, Maniago.

Principali collegamenti pubblici: Stazione delle corriere di Spilimbergo 100 metri circa.



Veduta satellitare

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'area risulta libera sia da cose che persone ed è priva di qualsivoglia recinzione, se non sul confine NORD verso la particella 695 già edificata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Pignoramento a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da: atto atto esecutivo o cautelare, trascritto a Pordenone in data 01/04/2021 ai nn. 4995/3633.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: -

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: trattasi di terreno.

Millesimi di proprietà: trattasi di terreno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - trattasi di terreno

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: trattasi di terreno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: trattasi di terreno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: no



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio** al **25/11/2003**. In forza di successione legittima; trascritto a Pordenone, in data 21/04/2001, ai nn. 6162/4428.

Note: Data di morte del de cuius sig. [REDACTED]: 17.06.1990. Dichiarazione di successione presentata in data 15.10.1992, rep. n. 2/701 presso Ufficio del registro di Treviso. Particelle indicate in successione: NCT fg 31 partt 56-384-385-194-94. Le attuali particelle 696-697 del foglio 31 derivano dal frazionamento dell'originario mappale 194 (frazionamento prot. n. 98912 in atti dal 05.06.2002).

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 25/11/2003 al 24/01/2020. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio dr.ssa Annalisa Gandolfi, in data 25/11/2003, ai nn. 46137/9433; trascritto a Pordenone, in data 01/12/2003, ai nn. 19329/12888. Note: Particelle indicate nell'atto: NCT fg 31 partt 697-696

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 24/01/2020 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di ATTO PUBBLICO - a rogito di notaio dott. Petrosso Riccardo, in data 24/01/2020, ai nn. 72586/19962; trascritto a Pordenone, in data 19/02/2020, ai nn. 2306/1664. Note: Mutamento di denominazione o ragione sociale. Particelle indicate nell'atto: NCT fg 31 partt 697-696

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 74/99 (all. n. 5)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: opere di urbanizzazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 21/12/1999 al n. di prot. 99C074

Numero pratica: Collaudo parziale del 14.02.2003 (all. n. 7)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Collaudo parziale opere di urbanizzazione
Per lavori: opere di urbanizzazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 14/02/2003 al n. di prot.
NOTE: Certificato di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione primaria a firma dell'ing. Luciano Davanzo.

Numero pratica: Collaudo del 18.04.2005 (all. n. 8)
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Collaudo opere di urbanizzazione
Per lavori: opere di urbanizzazione "Lottizzazione Dreina"
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 18/04/2005 al n. di prot.
NOTE: Certificato di collaudo opere di urbanizzazione a firma dell'ing. Luciano Davanzo.

NOTE:
non è stato possibile visionare i fascicoli relativi alla concessione edilizia n. 44/01 del 26.04.2001 e alla la DIA del 29.03.2002 in quanto non presenti in archivio (all. n. 17).

7.1 Conformità edilizia:

Le opere di urbanizzazione sono state collaudate.



7.2 Conformità urbanistica:**residenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Zona C2 "zone delle lottizzazioni antecedenti la var. 19 al PRGC" (lottizzazione "Dreina")
Norme tecniche di attuazione:	La lottizzazione "Dreina" è stata approvata con delibera di consiglio comunale n. 63 del 27.08.1998 (all .n. 2). Il terreno fa parte di una lottizzazione convenzionata, giusta atto in data 13 luglio 1999 rep. n. 3453 Segretario Comunale di Spilimbergo, regolarmente registrato e trascritto a Pordenone il 1° settembre 1999 ai n.ri 13009/9304 di formalita' e relativo atto aggiuntivo del 26 febbraio 2001 a rogito del Segretario comunale, registrata a Maniago il 01.03.2001 al n. 146, Mod. 1 (all. n. 3.1). Nell'atto di compravendita del 25.11.2003 è indicato che "La parte venditrice, tramite i legali rappresentanti, si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione previste dalla citata convenzione e ad adempiere a tutti gli obblighi con la stessa assunti, esonerando la parte acquirente da qualsiasi onere ed obbligo dipendente dalla predetta convenzione ed atto aggiuntivo. La parte venditrice, precisa, altresì, tramite i legali rappresentanti, che per la realizzazione della lottizzazione Dreina, il Comune di Spilimbergo ha rilasciato in data 21 dicembre 1999 n. 74/99 (pratica n. 99C074) la relativa concessione e successiva DIA in data 29 marzo 2002". In data 18.04.2005 le opere di urbanizzazione sono state collaudate (all .n. 8).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Vedasi all. n. 3-3.1
Estremi delle convenzioni:	Vedasi all. n. 3-3.1
Obblighi derivanti:	cessione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per superficie complessiva di mq 8.200. Le opere sono state collaudate da tecnico designato dal Comune di Spilimbergo. I proponenti si impegnavano a provvedere alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore rilevava nelle opere eseguite. Le realizzazione degli interventi previsti dal piano era subordinata al rilascio di concessione edilizia con determinazione della quota di contributo ai sensi dell'art. 6 della legge n. 10 del 28.01.1977. I proponenti si impegnavano a rendere edotti gli eventuali acquirenti delle aree oggetto di PRPC degli oneri assunti nei riguardi del Comune di Spilimbergo e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione; ciò doveva risultare dall'atto di vendita. I proponenti rimarranno solidamente responsabili con l'acquirente per detti oneri.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	0.30



Altezza massima ammessa:	7 metri
Volume massimo ammesso:	2.070 mc
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Area non ancora edificata.

Note sulla conformità:**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Area edificabile**

Trattasi di area edificabile sita in prospicienza di via Udine in zona centrale del comune di Spilimbergo. Terreno di forma regolare a giacitura piana, attualmente non coltivato e privo di recinzioni (salvo il lato nord verso lotto già edificato).

Urbanisticamente ricade in zona C2 con piano attuativo già approvato e opere di urbanizzazione primaria eseguite e collaudate.

Dal confronto con l'estratto di mappa catastale, l'estrema porzione nord-ovest dell'area appare occupata da alcuni posti auto sulla via Beato Bertrando **che non risulta essere stata oggetto di cessione al Comune.**

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **1.491,00**

il terreno risulta di forma rettangolare ed orografia giacitura piana

Tessitura prevalente -

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture nessuna

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stato eseguito un rilievo topografico al fine della verifica dimensionale del lotto di terreno (costituito dalle due particelle 696-697) le cui risultanze sostanzialmente confermano forma e dimensione dell'area. Nello specifico risulta una superficie rilevata pari a mq 1.499 contro i catastali mq 1.491 risultanti dalle visure, pertanto ampiamente entro le tolleranze catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie catastale (mq)	Volume massimo realizzabile (mc)	Prezzo unitario
Area edificabile di catastali mq 1.491	volume potenziale	1.491,00	2.070,00	€ 75,00

2.070,00



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

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - 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:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria "visto e piaciuto", senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta finalizzato ad incentivare la partecipazione di potenziali acquirenti;
- b) l'area edificabile è posta nella zona centrale dell'abitato di Spilimbergo;
- c) le opere di urbanizzazione sono già state eseguite e collaudate;
- d) l'area risulta libera da persone e cose e non vi sono in essere coltivazioni;
- e) la capacità edificatoria del lotto è pari a mc 2.070 (all. n. 17);
- f) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
 Uffici del registro di Pordenone;
 Ufficio tecnico di SPilimbergo;
 Altre fonti di informazione: Annunci in rete.

8.2 Valutazione corpi:**Area edificabile. residenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 155.250,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Area edificabile di catastali mq 1.491	2.070,00	€ 75,00	€ 155.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 155.250,00
Valore Corpo	€ 155.250,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 155.250,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 155.250,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Area edificabile		2.070,00	€ 155.250,00	€ 155.250,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 23.287,50

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: € **131.962,50**

8.5 Regime fiscale della vendita

La vendita è soggetta all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) salvo diversa valutazione del delegato.



Allegati

N. 1 - Verbale di deliberazione consiglio comunale (n. 28 del reg. Delib. - 04.05.1998) – Adozione P.R.P.C. “DREINA”

N. 2 - Verbale di deliberazione consiglio comunale (n. 63 del reg. Delib. – 27.08.1998) – Approvazione del piano

N. 3 - Convenzione del “Piano Regolatore Particolareggiato Comunale” di iniziativa privata “Lottizzazione Dreina” (Reg. 21.07.1999)

N. 3.1 - Appendice specificativa alla convenzione del piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata “Lottizzazione Dreina” (26.02.2001)

N. 4 - Relazione tecnica - Piano particolareggiato di iniziativa privata “lottizzazione Dreina”

N. 4.1 - Tav. 1 – planimetrie

N. 4.2 - Tav. 3 – individuazione dei lotti – edificabilità

N. 5 - Concessione 74/99

N. 5.1 - Tav. 1 – strade parcheggi verde

N. 5.2 - Tav. 2 – illuminazione pubblica

N. 6 - Frazionamento

N. 7 - Certificato di collaudo parziale

N. 8 - Certificato di collaudo

N. 9 - Acquisizione aree e manufatti in attuazione di convenzione urbanistica di iniziativa privata Lottizzazione “Dreina”

N. 10 - Svincolo polizza fideiussoria

N. 11.1 - Certificato destinazione urbanistica

N. 11.2 - Norme Tecniche Attuazione e corrispondenza

N. 11.3 - PRGC Var. 49

N. 12 - Rappresentazioni fotografiche

N. 13 - Estratto di mappa catastale e visure catastali

N. 14 - Rilievo celerimetrico

N. 15 - Atto di compravendita del 25.11.2003

N. 16 - Aggiornamento ispezione ipotecaria

N. 17 – Corrispondenza con il comune

Data generazione:
25-11-2022 15:01:27

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

Pag. 10 di 10
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

