
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **46/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazione

Esperto alla stima: Ing. Andrea Pizzioli
Codice fiscale: PZZNDR74H03G888D
Partita IVA:
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 043494075
Fax:
Email: andrea@studiopizzioli.it
Pec: andrea.pizzioli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Libroia, 11 int. 3 - Tauriano - Spilimbergo (PN) - 33094

Descrizione zona: Zona periferica

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione con corte

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:
foglio 26, particella 316, subalterno 1, indirizzo Via Raffaele Libroia,11, piano T-1-2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 105, rendita € 348,61

2. Possesso

Bene: Via Libroia, 11 int. 3 - Tauriano - Spilimbergo (PN) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione con corte

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Libroia, 11 int. 3 - Tauriano - Spilimbergo (PN) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione con corte

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Libroia, 11 int. 3 - Tauriano - Spilimbergo (PN) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione con corte

Creditori Iscritti:
CENZA - SOCIETA'



5. Comproprietari

Beni: Via Libroia, 11 int. 3 - Tauriano - Spilimbergo (PN) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione con corte

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via Libroia, 11 int. 3 - Tauriano - Spilimbergo (PN) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione con corte

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Libroia, 11 int. 3 - Tauriano - Spilimbergo (PN) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione

Corpo: A - abitazione con corte

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Libroia, 11 int. 3 - Tauriano - Spilimbergo (PN) - 33094

Lotto: 001 - Abitazione

Prezzo da libero: € 66.000

Prezzo da occupato:



Premessa

A seguito della nomina a CTU emessa dalla dott.sa Roberta Bolzoni Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 3-8-2022, nell'Esecuzione Immobiliare n. 46/2022, il sottoscritto ing. ANDREA PIZZIOLI, con studio in Roveredo in Piano, via Mazzini, 18, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n. 27B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione. Il sottoscritto C.T.U. in data 23-9-2022 è stato effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili. In tempi diversi è stata reperita la documentazione tecnico amministrativa al fine dell'espletamento dell'incarico.



Beni in **Spilimbergo (PN)**
Località/Frazione **Tauriano**
Via Libroia, 11 int. 3

Lotto: 001 - Abitazione

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 con corte.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Tauriano, Via Libroia, 11 int. 3

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio
26, particella 316, subalterno 1, indirizzo Via Raffaele Libroia,11, piano T-1-2, comune Spilimbergo, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5, superficie 105, rendita € 348,61

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non inserito vano cucina al piano terra, terrazzo al piano primo non correttamente rappresentato, bagno/ct al piano secondo non rappresentato, altezze piano secondo

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: non inserito vano cucina al piano terra, terrazzo al piano primo non correttamente rappresentato, bagno/ct al piano secondo non rappresentato, altezze piano secondo

Variazione catastale: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona centrale di una frazione periferica del comune di Spilimbergo, Tauriano. L'edificio è caratterizzato da abitazioni a cortina originariamente ad uso rurale. Il fabbricato si trova nelle immediate vicinanze di un ampio piazzale su cui sorge una Chiesa.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: Capoluogo.

Attrazioni paesaggistiche: centro storico di Spilimbergo.

Attrazioni storiche: Castello di Spilimbergo.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

--

Iscrizione di ipoteca.

--

- Trascrizione pregiudizievole:

--

Dati precedenti relativi ai corpi: A - abitazione con corte



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 137,62 kWh/mq

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nell'atto di compravendita del 18/9/2007 (atto n. 1) il prezzo dell'immobile non è stato interamente pagato. Non vi è riscontro circa l'avvenuto saldo del prezzo di compravendita ovvero non vi è ulteriore atto di quietanza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

--

--



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: PE1

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON AMPLIAMENTO E RIDISTRIBUZIONE INTERNA PER LA REALIZZAZIONE DI DUE UNITA' IMM.

Oggetto: ristrutturazione ed ampliamento

Presentazione in data 26/02/2004 al n. di prot. 5500

Rilascio in data 27/04/2004 al n. di prot. 36/2004

NOTE: la pratica edilizia riguarda anche una porzione di immobile non oggetto della presente esecuzione

Numero pratica: PE2

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 36/2004

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/06/2006 al n. di prot. 15455

Numero pratica: PE3

Intestazione:

Tipo pratica: ORDINANZA

Per lavori: Ordinanza di demolizione marciapiede eseguito su altra proprietà

Rilascio in data 07/03/2006 al n. di prot. 6853

NOTE: non ottemperato all'ordinanza di demolizione

Numero pratica: PE4

Intestazione:

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON AMPLIAMENTO E RIDISTRIBUZIONE INTERNA PER LA REALIZZAZIONE DI DUE UNITA' IMM.

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 13/06/2006 al n. di prot. 15853

Rilascio in data 02/10/2006 al n. di prot. 15853

NOTE: non risulta presente certificazione conformità impianto elettrico

Numero pratica: PE5

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE IN UN FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 24/03/2011 al n. di prot. 7008

NOTE: pratica edilizia 2011/080, non risultano essere eseguiti completamente i lavori previsti, vedasi conformità



7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: suddivisione interna al piano terra difforme, vano scala ed abbaino al piano secondo difforme, altezze non verificabili, volumetria.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

Descrizione delle opere da sanare: da valutare attraverso rilievo dettagliato dell'immobile.

sanatoria: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Si fa notare che rispetto a quanto approvato non è possibile verificare compiutamente al regolarità edilizia in quanto non sono rappresentati gli ampliamenti rispetto alla situazione originaria. Non si evince alcun planivolumetrico. Si rende necessario un rilievo di dettaglio ed una valutazione dei volumi modificati. Altresì non è stato reperito/consegnato il collaudo statico dell'immobile (ovvero come allegato all'abitabilità) pertanto non è possibile esprimere un giudizio sulla regolarità delle opere strutturali. Relativamente alla pratica identificata con rif. PE3 (ordinanza) che prevedeva la demolizione del marciapiede si evidenzia che le attività ordinate non sono state portate a termine.

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica: Si allega al n. 3 estratto delle norme del piano regolatore comunale e le relative pratiche edilizie



Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A - abitazione con corte

L'immobile è sito in una frazione del comune di Spilimbergo, Turiano, ovvero a circa 3 km del centro del capoluogo. L'accesso avviene attraverso un portone ad arco che si apre su una corte promiscua con altri fabbricati del centro storico. La corte esterna è utilizzata come passaggio per altre unità immobiliari. Il fabbricato del tipo a cortina è stato recentemente ristrutturato ed è costituito da tre livelli fuori terra (terra, primo e sottotetto). Il lato est è prospiciente ad un'area ad uso pubblico destinato a piazzale. L'ingresso dalla corte interna avviene direttamente nella zona soggiorno-pranzo costituita da unico vano e da una suddivisione che limita il vano destinato a cucina/angolo cottura. Il vano scale posto in aderenza ad altro fabbricato collega i piani superiori, nel sottoscala e senza divisori vi è una zona destinata a lavanderia. La scala rivestita in marmo termina su un disimpegno al piano primo da dove si ha accesso a due camere (entrambe con superficie inferiore a 12 mq ovvero camere singole), il bagno e il terrazzo che prospetta direttamente sulla corte interna. Il servizio igienico è dotato di lavandino, doccia, bidet e wc. La scala prosegue al piano secondo, sottotetto, a destinazione soffitta, con copertura a falde ed abbaino in legno vi è anche un vano destinato a bagno/C.T. Il servizio è costituito da lavandino, wc e doccia. Il piano sottotetto è utilizzato come camera. L'impianto elettrico, completamente sottotraccia, è di recente realizzazione, non è dotato di certificazione di conformità. L'impianto idro termico sanitario è di recente realizzazione il generatore di calore è una caldaia a gas a metano di rete con distribuzione a collettori e terminali a radiatori. L'acqua calda sanitaria è prodotta con il medesimo generatore del riscaldamento. Non state individuate le aperture di ventilazione previste dalle vigenti normative gas. Le finiture sono compatibili con l'anno di costruzione con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica di diversa fattura, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e le porte interne in legno tamburato. Sono necessari alcuni lavori di manutenzione e completamento dell'immobile. L'acqua è fornita da acquedotto comunale, il sistema di depurazione dei reflui (da informazioni assunte dall'occupante e il cui posizionamento non è noto) è costituito da un sistema di tipo statico (imhoff, condensagrassi, pozzo perdente).

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **130,50**

E' posto al piano: terra,primo,secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub 1; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.55

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato ha necessità di alcune opere di manutenzione ordinaria e di completamento



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano terra e Primo	sup lorda di pavimento	1,00	84,00	€ 750,00
Piano secondo, soffitta	sup lorda di pavimento	0,70	29,40	€ 750,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,50	2,25	€ 750,00
			115,65	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2022

Zona: Periferia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900



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

Si procede con una stima comparativa di immobili simili.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Spilimbergo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnici del territorio, agenti immobiliari, borsini.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600/1000 €/mq;

Altre fonti di informazione: Il mercato della frazione di Tauriano non è molto attivo per questo risulta difficile ottenere una base dati estesa ed affidabile per effettuare la stima comparativa..

8.2 Valutazione corpi:**A - abitazione con corte. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.737,50.

comparazione con fabbricati simili

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra e Primo	84,00	€ 750,00	€ 63.000,00
Piano secondo, soffitta	29,40	€ 750,00	€ 22.050,00
Terrazzo	2,25	€ 750,00	€ 1.687,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 86.737,50
Valore corpo	€ 86.737,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 86.737,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.737,50

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 con corte	Abitazione di tipo economico [A3]	115,65	€ 86.737,50	€ 86.737,50



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%)	€ 13.010,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00
arrotondamento	€ -226,88

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 66.000,00
---	-------------

Note finali dell'esperto:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità pe-ritali. Altresì si precisa che la documentazione tecnico amministrativa è stata resa disponibile dal Comune di SPILIMBERGO seguito di specifica domanda, pertanto eventuali carenze, mancanze e/o omissioni non sono imputabili al sottoscritto. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Allegati

allegato_1 mappa satellitare
 allegato_2 mappa catastale
 allegato_3 prgc_NTA
 allegato_4 planimetria catastale
 allegato_5 visura attuale
 allegato_6 titoli edilizi
 allegato_7 titoli proprietà
 allegato_8 doc_fotografica
 allegato_9 attestato prestazione energetica
 allegato_SRS sintesi rapporto di stima

Data generazione:

11-01-2023 17:01:43

L'Esperto alla stima
Ing. Andrea Pizzioli



