
Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **65/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05-06-2024 ore 15:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Luca Fabbro
Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Roma 8/2 - 33087 Pasiano Di Pordenone (PN)
Telefono: 3393054017
Email: geom.lucafabbro@gmail.com
Pec: luca.fabbro@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Marco Volpe, n. 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P. E SOFFITTA AL 3°P.

Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2]

Dati Catastali:

[REDACTED], proprietaria
per la quota di 1/2;

[REDACTED], proprie-
tario per la quota di 1/2.

Foglio 30, particella 68, subalterno 9, indirizzo Via Marco Volpe, n. 4, piano 2-3, Comune di Spilimbergo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 84 m², rendita € 453,19.

2. Possesso

Bene: Via Marco Volpe, n. 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P. E SOFFITTA AL 3°P.

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marco Volpe, n. 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P. E SOFFITTA AL 3°P.

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marco Volpe, n. 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P. E SOFFITTA AL 3°P.

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Via Marco Volpe, n. 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P. E SOFFITTA AL 3°P.

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Marco Volpe, n. 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P. E SOFFITTA AL 3°P.

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marco Volpe, n. 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: APPARTAMENTO AL 2°P. E SOFFITTA AL 3°P.

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Marco Volpe, n. 8 - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: LOTTO UNICO

Prezzo base d'asta: € 71.100,00



Beni in Spilimbergo (PN)
Via Marco Volpe, n. 8

LOTTO UNICO

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

Si precisa che a seguito dell'istanza effettuata dal custode quale l'Avv. Scaramuzza Giulia, ove sono emerse delle carenze nella continuità delle trascrizioni, sono state trascritte le seguenti note di trascrizione:

- Accettazione espressa di eredità trascritta in data 27/03/2024 con Reg. Gen. n. 4309 e Reg. Part. n. 3347, a favore del sig. [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] nato in data [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'immobile oggetto di esecuzione;
- Accettazione espressa di eredità trascritta in data 27/03/2024 con Reg. Gen. n. 4310 e Reg. Part. n. 3348, a favore del sig. [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED] nata in data [REDACTED] e deceduta in data [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'immobile oggetto di esecuzione.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO AL 2°P. E SOFFITTA AL 3°P..

Abitazione di tipo civile [A/2] sito in Spilimbergo (PN) CAP: 33097, Via Marco Volpe, n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2;

[REDACTED], proprietario per la quota di 1/2.

Foglio 30, particella 68, subalterno 9, indirizzo Via Marco Volpe, n. 4, piano 2-3, Comune di Spilimbergo, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie 84 m², rendita € 453,19.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così identificata e censita mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini:

La Particella n. 68, ove insiste il bene oggetto di pignoramento, confina a nord ed a ovest con Via Marco Volpe, ad est con Via Cernazai, a sud con Corso Roma.



Non si dichiara la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità per il Subalterno n. 9 oggetto di esecuzione:

- Nell'unità principale al 2°P. l'acquario è stato trasformato in cucina con accesso diretto dal corridoio e nella vecchia cucina è stato realizzato un bagno, così come vi è una porta che dà accesso diretto al Subalterno n. 10 (altra unità);
- L'altezza interna dell'unità al 2°P. è di 263 cm e non di 280 cm come indicato nella scheda catastale;
- Nella visura catastale come intestatari risultano i genitori dell'esecutato, ovvero [REDACTED] e [REDACTED] pertanto la ditta è da aggiornare;
- Il civico indicato è errato.

Per eventualmente sanare tale difformità, si rende necessaria la presentazione di una pratica catastale all'urbano con la scheda ed i dati corretti, il cui costo di diritti e professionista viene fatto rientrare nella detrazione forfettaria del 15%.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: Il Sig. [REDACTED] risulta proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione mediante le successioni dei genitori quali il sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] deceduta in data [REDACTED] con successiva accettazione di eredità trascritte entrambe in data 27/03/2024.

Non risultano stipulati contratti d'affitto (vedi comunicazione Agenzia Entrate).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Atto Giudiziario di data 14/04/2023, Rep. n. 636.
Pignoramento trascritto in data 08/05/2023, con Reg. Gen. n. 6378 e Reg. Part. n. 4978.
Pignoramento trascritto per la somma di € 90.659,79 oltre interessi maturandi e spese successive.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Atto Giudiziario di data 05/06/2018, Rep. n. 1084/9118.
Ipoteca iscritta in data 06/06/2018, con Reg. Gen. n. 8626 e Reg. Part. n. 1236.
Importo ipoteca: € 107.226,08;
Importo capitale: € 53.613,04.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].
Atto Giudiziario di data 19/05/2017, Rep. n. 924/9117.
Ipoteca iscritta in data 22/05/2017, con Reg. Gen. n. 6870 e Reg. Part. n. 1195.
Importo ipoteca: € 46.396,08;



Importo capitale: € 23.198,04.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Atto Giudiziario di data 23/04/2015, Rep. n. 408/9115.
Ipoteca iscritta in data 24/04/2015, con Reg. Gen. n. 4972 e Reg. Part. n. 773.
Importo ipoteca: € 99.938,22;
Importo capitale: € 49.969,11.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].
A rogito di Notaio Gandolfi Annalisa in data 29/03/2013, Rep. n. 74764/22616.
Ipoteca iscritta in data 10/04/2013, con Reg. Gen. n. 4858 e Reg. Part. n. 656.
Importo ipoteca: € 280.000,00;
Importo capitale: € 140.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL 2°P. E SOFFITTA AL 3°P.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dato non fornito in quanto non risulta esserci un amministratore di condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Dato non fornito.

Millesimi di proprietà: 45,265/1000 (così indicato nell'atto di compravendita di data 28/09/1998).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'unità immobiliare principale al 2°P. oggetto di pignoramento non è facilmente accessibile da persone diversamente abili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non risulta presente l'attestato di prestazione energetica e siccome non vi è il libretto d'impianto per la caldaia non è possibile eventualmente effettuare l'attestato in oggetto.

Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione vengono stimate in un unico lotto di vendita e non sono comodamente divisibili.

Il Comune di Spilimbergo non ha fornito al sottoscritto CTU il certificato di stato libero dell'esecutato.

Non risultano presenti i certificati di conformità degli impianti termo idraulici e/o elettrici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario:

[REDACTED], attuale proprietario



per la quota di 1/1.

Note:

Il sig. [REDACTED], risulta l'attuale proprietario mediante l'accettazione dell'eredità dei genitori, quali il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], entrambi proprietari da data antecedente al ventennio, mediante l'atto di compravendita di data 28/09/1998, a rogito di Notaio Gandolfi Annalisa, Rep. n. 10616, trascritto in data 09/10/1998, con Reg. Gen. n. 12428 e Reg. Part. n. 8894, ove acquistavano entrambi la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno dalla diita [REDACTED] (complessivamente pari all'intero).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 191/78T.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Ripristino e ristrutturazione L.R. 30/1977.

Oggetto: Variante.

Presentazione della Domanda in data 28/12/1978.

Rilascio della Concessione Edilizia n. 191/78T in data 14/10/1983.

NOTE: E successiva Concessione Edilizia n. 191/78T di data 25/09/1985.

Si evidenzia che le Concessioni Edilizie in oggetto riguardano opere di consolidamento strutturale a seguito del terremoto avvenuto in Friuli Venezia Giulia nell'anno 1976, questo per il maggior fabbricato ove insiste anche l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ma nelle piante fornite dal Comune di Spilimbergo, come oggetto d'intervento vi è la porzione sud e centrale di circa 35 metri del fabbricato, ma non la porzione nord ove insiste l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Numero pratica: 99DIA125M.

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività.

Per lavori: Rifacimento pavimenti interni e controsoffittatura interna.

Oggetto: Variante.

Presentazione della D.I.A. in data 25/05/1999, con Prot. n. 99DIA125M.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A/2]

Non si dichiara la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie per l'unità principale al 2°P. rispetto alla pianta di cui alla D.I.A. prot. 99DIA125M:

- Il vano acquario è stato trasformato in cucina ed ha un accesso diretto dal corridoio;
- Nella stanza indicata come cucina è stato realizzato un bagno;
- E' stata realizzata una porta che dà accesso diretto al Subalterno n. 10 (altra unità).

Si rende pertanto opportuno ripristinare la situazione precedente già regolarizzata, oppure è da valutare l'eventuale sanatoria di tali abusi.

I costi di tali abusi vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 15%.



7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo civile [A/2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	51 del 10/06/2005
Zona omogenea:	Centro storico - Ambito 4B
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	106 del 29/11/2004
Zona omogenea:	Centro storico - Ambito 4B

Note: Vedi Piano Particolareggiato del Centro storico di Spilimbergo - Ambito 4B, allegato.



Descrizione: **APPARTAMENTO AL 2°P. E SOFFITTA AL 3°P.**

Il giorno 02 febbraio 2024 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, alla presenza dell'Avv. Scaramuzza Giulia, in qualità di custode e del sig. [REDACTED] quale esecutato.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si effettuavano le varie verifiche e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Nello specifico trattasi di un appartamento sito al secondo piano e di una soffitta posta al terzo piano in un maggior fabbricato ubicato in Via Marco Volpe nel Comune di Spilimbergo, ovvero nel centro storico del Comune in oggetto. Tale fabbricato insiste nella Particella n. 68, essendo posizionato in centro non è delimitato da recinzioni e per accedere all'unità oggetto di esecuzione vi è il portone d'ingresso al civico n. 8 di Via Marco Volpe.

Dai documenti edilizi forniti dal Comune non è possibile stabilire la data esatta originaria di costruzione del maggior fabbricato, che probabilmente è stato realizzato ben prima del 1967. Lo stesso ha subito degli interventi di ristrutturazione e consolidamento strutturale a seguito del terremoto verificatosi in Friuli Venezia Giulia nell'anno 1976, lavori questi effettuati negli anni '80, così come da documentazione edilizia allegata, anche se dalle piante e dai dati forniti dal Comune viene identificata come oggetto dei lavori la porzione centro e sud dell'edificio (nella Particella n. 68), mentre la porzione a nord che riguarda l'unità oggetto di esecuzione non è rappresentata.

Esternamente il fabbricato è rivestito con intonaco (simil graffiato), con grondaie e pluviali in rame e vi è la porta d'accesso in legno (civico n. 8) per accedere all'unità oggetto di pignoramento.

Quanto all'unità immobiliare principale al 2°P. oggetto di esecuzione si descrive quanto segue.

L'appartamento è costituito da un corridoio d'ingresso che comunica con tutti i vani, quali una cucina, un soggiorno, una camera da letto e n. 2 bagni ed infine vi è un terrazzo.

I pavimenti dei locali sono in piastrelle in seminato per la cucina, per il bagno adiacente alla cucina e per la porzione di corridoio tra questi 2 vani, mentre sono in gres nel soggiorno, nella camera da letto e nell'altro bagno.

I battiscopa sono in legno per i locali, eccetto i bagni e la cucina che ne sono privi.

Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, eccetto la cucina ed i bagni che hanno il rivestimento in gres.

I soffitti dei locali sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

La porta d'ingresso dell'unità è in legno cieca, i serramenti esterni quali le finestre sono in legno di colore bianco con vetro singolo, con tapparelle in PVC di colore verde e davanzali in marmo di colore grigio all'interno ed in graniglia all'esterno.

Le porte interne sono in legno cieche di colore bianco.

I sanitari sono in gres.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 263 cm.

Si segnala che l'unità è direttamente comunicante con altra unità (censita con il Subalterno n. 10).

Al piano superiore (3°P.) troviamo la soffitta con pavimento in cemento, muri e soffitto con intonaco e tinteggiatura per interni ed altezza variabile da 210 cm a 296 cm.

All'interno della soffitta vi è la caldaia a gas di pertinenza dell'unità principale sottostante, ma non è presente il relativo libretto d'impianto con controllo di rapporto, pertanto, non ci si può esprimere sul funzionamento della stessa.

Non vi sono i certificati di conformità degli impianti.



1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di ████████- Piena proprietà
Cod. Fiscale: ██████████
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 95,25

Condizioni di vendita:
La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.

Gli immobili sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (impianto elettrico, gas, acquedotto, fognatura, etc.) né alla messa in servizio degli stessi, per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

Le decurtazioni al valore di stima tengono già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e mal-funzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Locali principali al 2°P.	sup lorda di pavimento	1,00	74,00	€ 1.200,00
Terrazzo al 2°P.	sup lorda di pavimento	0,50	2,90	€ 1.200,00
Soffitta al 3°P.	sup lorda di pavimento	0,33	5,15	€ 1.200,00

82,05



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

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 1.200,00 al metro quadrato per la superficie commerciale dell'immobile, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

Viene poi effettuata una detrazione del 15% per lo stato d'uso degli immobili e per le difformità edilizie e catastali rilevate.

Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento.

La detrazioni del 15% e del 15% tengono già conto di eventuali ulteriori problematiche, vizi occulti e non solo.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Spilimbergo.



8.2 Valutazione corpi:**APPARTAMENTO AL 2°P. E SOFFITTA AL 3°P.. Abitazione di tipo civile [A/2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.691,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali al 2°P.	74,00	€ 1.200,00	€ 88.800,00
Terrazzo al 2°P.	2,90	€ 1.200,00	€ 3.480,00
Soffitta al 3°P.	5,15	€ 1.200,00	€ 6.180,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 98.460,00
Riduzione del 15% per abusi e stato d'uso	- € 14.769,00
Valore complessivo diritto e quota (1/1)	€ 83.691,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO AL 2°P. E SOFFITTA AL 3°P.	Abitazione di tipo civile [A/2]	82,05	€ 83.691,00	€ 83.691,00

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%)	- € 12.553,65
---	---------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<u>€ 71.100,00</u> (arrotondati)
---	---



Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:
29-04-2024 19:04:57

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Norme tecniche di attuazione – Ambito 4B
- 4 – Documentazione edilizia
- 5 – Atto di compravendita del 28/09/1998 e Comunicazione Agenzia Entrate
- 6 – Ispezione ipotecaria del 27/04/2024
- 7 – Verbale operazioni peritali del 02/02/2024

