

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **69/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-05-2024 ore 14:45

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 -  
Appartamento**

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

Email: [studiotecnico.fregoneserenzo@gmail.com](mailto:studiotecnico.fregoneserenzo@gmail.com)

Pec: [renzo.fregonese@geopec.it](mailto:renzo.fregonese@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Cavour 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Descrizione zona:** il paese di Spilimbergo si trova sulla sponda destra del fiume Tagliamento a 132 metri sul livello del mare. L'immobile si trova nella zona Sud del centro abitato, in zona residenziale.

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED], foglio 30, particella 1355, subalterno 16, indirizzo Via Cavour 4, piano 3, comune I904, categoria A2, classe 3, consistenza 3,5, superficie totale 58, rendita € 352,48.

### 2. Possesso

**Bene:** via Cavour 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dalla debitrice in qualità di proprietaria.

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

**Bene:** via Cavour 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Cavour 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Cavour 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Cavour 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Cavour 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Cavour 4 - Spilimbergo (PN) - 33097

**Lotto:** 001 - Appartamento

**Prezzo da libero:** € 37.522,39

Beni in **Spilimbergo (PN)**  
Località/Frazione  
via Cavour 4

**Lotto: 001 - Appartamento**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: **A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Spilimbergo (PN) CAP: 33097, via Cavour 4, scala C, interno 16.**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], foglio 30, particella 1355, subalterno 16, indirizzo Via Cavour 4, piano 3, comune I904, categoria A2, classe 3, consistenza 3,5, superficie 58, rendita € 352,48

Derivante da: Atto di divisione del Notaio Cesare Marzona, Rep. 142713 del 12/12/1995. Millesimi di proprietà di parti comuni: 82,25/1000.

Confini: a Ovest prospetto sul mappale n. 1426, a Est sub. 17 e vano scale - ascensore comune, a Sud sub. 15, a Nord altra unità immobiliare corpo B condominio San Rocco.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.**

In relazione alla conformità catastale si precisa che, rispetto alle planimetrie presentate in Catasto, con riferimento al disposto di cui all'art. 17 RDL 13/04/1939 n. 562 e Circolare del Ministero delle Finanze di data 14/10/1989 prot. 3/3405, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

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

La zona è residenziale con attività commerciali e di servizi terziari.

**Caratteristiche zona:** centrale normale.

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale (buona), Scuole (buona), Scuola Mosaicisti del Friuli (eccellente), Biblioteca (buona), Teatro (buona), Servizi Postali (buona), Ristoranti (buona), Alberghi (buona), Supermercati e attività commerciali (buona).

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali e residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Maniago, San Daniele, Udine.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Tagliamento, Parco della Rimembranza, Val Tramontina, Val d'Arzino, sentieri CAI, Bosco di Valeriano, Dolomiti Friulane, Cammino di San Cristoforo.

**Attrazioni storiche:** Castello di Spilimbergo, Palazzo Spilimbergo di Sopra, Palazzo Ercole, Piazza Castello, Piazza Duomo, Palazzo dipinto, Duomo Santa Maria Maggiore, Palazzo Tadea, Palazzo Cirian, Santuario dell'Ancona.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Pinzano al Tagliamento 8 km, Autostazione trasporto extraurbano 500 m, Aeroporto di Trieste (TRS) 55,5 km, Aeroporto di Venezia-Treviso (TSF) 74,1 km, Aeroporto di Venezia (VCE) 80.3 km.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dalla debitrice e dai suoi familiari.**

Note: in Agenzia delle Entrate dichiara (allegato 7) che non esistono contratti di locazione o di comodato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione Pregiudizievole:**

a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 06/04/2023 ai nn. 655; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/04/2023 ai nn. 5967/4652; Importo ipoteca: € 10.815,11 oltre tutte successive di legge.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 711,00.

**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:** € 14.101,34.

L'amministratore di condominio riferisce che non sono stati deliberati interventi di manutenzione straordinaria, non sono presenti cause in corso e nel condominio non sono state installate fonti rinnovabili.

**Millesimi di proprietà:** 82,25/1000.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna.

**Attestazione Prestazione Energetica:** presente

**Indice di prestazione energetica:** classe E.

**Note Indice di prestazione energetica:** EP gl, nren kWh/m2 121.08.

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 10/03/1988, al n. 96.263; registrato a Maniago, in data 28/03/1988, ai nn. 342/1V sino al 10/09/1995.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] per 1/2 ciascuna per successione legittima della [REDACTED] deceduta il 10.09.1995. Dal 10/09/1995 al 12/12/1995 in forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Denuncia di Successione registrata a Maniago, in data 03/10/1995, al n. 4 Vol. 406 e Denuncia di Successione n. 96 Vol. 406 registrata a Maniago il 24/11/1995.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 12/12/1995 a oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Cesare Marzona, in data 12/12/1995, al n. 142713; registrato a Maniago, in data 27/12/1995, ai nn. 1401/1V.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 83/83.

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: costruzione complesso residenziale, commerciale e direzionale.

Oggetto: nuova costruzione.

Presentazione in data 10/03/1983 al n. di prot. 83/83.

Rilascio in data 22/03/1983 al n. di prot. 83/83.

Abitabilità/agibilità in data 17/09/1985 al n. di prot. 83/83.

Numero pratica: 83/83.

Intestazione: [REDACTED].

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera.

Per lavori: redistribuzione interna.

Oggetto: varianti.

Presentazione in data 22/03/1985 al n. di prot. 83/83.

Rilascio in data 17/05/1985 al n. di prot. 83/83.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Il Comune di Spilimbergo ha rilasciato Certificato affermando che non sono attualmente oggetto di provvedimenti sanzionatori le unità immobiliari.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non sono state denunciate prima della fine dei lavori alcune lievi modifiche interne nella distribuzione degli spazi e sagoma terrazza.

Regolarizzabili mediante: comunicazione di riduzione a conformità ai sensi dell'art. 51 della Legge Regionale 19/2009 e s.m.e.i.

Descrizione delle opere da sanare: opere interne e sagoma terrazzo (vedasi allegato 10).

Sanzione pecuniaria: € 258,00.

Spese tecniche: € 662,00.

Oneri Totali: € 920,00.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	del 05/10/2000
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	art. 16 del PRGC.

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Urbanistica.
Estremi delle convenzioni:	piano di lottizzazione San Rocco "Lotto A"
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Volume massimo ammesso:	corrisponde alla volumetria esistente.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	50 mc per ciascun alloggio.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**  
Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.**

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

Trattasi di appartamento posto al terzo piano del Condominio San Rocco - lotto A -, scala C, con accesso da Via Cavour. L'edificio è dotato di ascensore. L'edificio è stato realizzato a metà degli anni 1980 ed è isolato termicamente nel rispetto delle norme vigenti al momento della sua esecuzione. L'unità immobiliare comprende un ingresso, un vano uso cucina-pranzo, un disimpegno notte, un bagno, una camera matrimoniale e un terrazzo ampio comprendente anche uno spazio coperto non aggettante. L'impianto di riscaldamento è autonomo con funzionamento a gas metano e il punto di consegna è ubicato nel terrazzo. L'attuale gruppo termico è stato installato nel 2016. I radiatori sono del tipo lamellare in acciaio con valvole normali e termostato manuale. L'impianto di distribuzione dell'acqua fredda è posto in un vano tecnico affianco all'ascensore e al suo interno vi è il rilevatore dei consumi. L'impianto elettrico è sottotraccia. I sanitari del bagno sono in ceramica bianca e comprendono: lavabo, vasca da bagno, bidet e wc con cassetta esterna e attacco per lavatrice. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle a esclusione della camera in cui vi è parquet di legno. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC. Il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato.

L'intonaco interno è a liscio civile. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il parapetto del terrazzo esterno è in muratura e vi è installata una tenda solare.

Sono presenti tracce di una vecchia infiltrazione causate dallo scarico della vasca da bagno e la riparazione della breccia nella parete non è stata completata. I parcheggi scoperti sono a uso pubblico.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **64,00**.

E' posto al piano: 3.

L'edificio è stato costruito nel: 1985.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4/16; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70.

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: normale.

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

Le superfici commerciali sono determinate applicando il coefficiente 1 alle superfici abitabili e 0,5 al terrazzo e alla cantina.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	50,00	€ 950,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,50	7,00	€ 950,00
			<b>57,00</b>	<b>€ 950,00</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale.

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio.

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Anno 2023 - Semestre 2.

Zona: Centrale/CAPOLUOGO ZONA CENTRO: V. CAVOUR.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: abitazione civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 950,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1150,00.

**Accessori:**

A

1. Cantina

Identificato al n. 124

Posto al piano S1

Composto da un vano

Sviluppa una superficie complessiva di 8 mq

Valore a corpo: € **3800,00**

Note: i relativi millesimi sono 5,72. Le spese di amministrazione sono ricomprese in quelle indicate relativamente all'appartamento.

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima**

si assume come criterio di stima il più probabile valore di mercato per confronto.

**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: Friuli Venezia Giulia. Osservatorio immobiliare periodo 2023-2024, Comune di Spilimbergo, stato buono-abitabile: valore minimo da € 650,00 a valore massimo € 1.250,00. Valore medio: € 950,00.;

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare FIMAA periodo 2023-2024 appartamenti in centro a Spilimbergo usati: valore minimo da € 700,00 a valore massimo a € 1.200,00. Valore medio: € 950,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.300,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	50,00	€ 950,00	€ 47.500,00
Terrazzo	7,00	€ 950,00	€ 6.650,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 54.150,00
Valore Corpo	€ 54.150,00
Valore Accessori	€ 3.800,00
Valore complessivo intero	€ 57.950,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 57.950,00

**Riassunto:**

<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 civile [A2] con annesso Cantina	57,00	€ 57.950,00	€ 57.950,00

**8. 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% )	€ 8.692,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 10.815,11
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 662,00

sanzione pecuniaria conseguimento conformità edilizia art. 51 L.R.  
19/2009

€ 258,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
trova:

€ **37.522,39**

**8.5 Regime fiscale della vendita**

Privato

Data generazione:  
20-04-2024 18:04:54

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renzo Fregonese**

**ELENCO ALLEGATI:**

- Allegato 1 – Stradario, ortofoto ed estratto di mappa catastale
- Allegato 2 – Certificati cittadinanza, stato civile, stato di famiglia
- Allegato 3 – Visure catastali attuali, storiche elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- Allegato 4 – Visure ipotecarie
- Allegato 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 6 – Certificato provvedimenti sanzionatori
- Allegato 7 – Dichiarazione Agenzia delle Entrate contratti di locazione e atti privati
- Allegato 8 – Titoli autorizzativi edilizi
- Allegato 9 – Documentazione fotografica
- Allegato 10 – Conformità urbanistica-edilizia
- Allegato 11 – Titoli di provenienza
- Allegato 12 – Regolamento di condominio, tabelle millesimali, rinnovo certificato antincendio, spese impianti elettrici e verifica ascensore
- Allegato 13 – Attestato di Prestazione Energetica