
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **121/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023 ore 15:00

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

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Luca Gaiarin**

Codice fiscale: GRNLCU72S19G888L

Partita IVA: 01311650939

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 49 - 33082
Azzano Decimo

Telefono: 3388970936

Fax:

Email: luca.gaiarin@libero.it

Pec: luca.gaiarin@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Gaio n. 3 int. 2 - SP 1 - frazione Baseglia - Spilimbergo (PN) - 33097

Descrizione zona: l'immobile è ubicato lungo la strada provinciale n. 1 che collega, verso nord, Spilimbergo alla frazione di Valeriano in comune di Pinzano al Tagliamento; la zona, perlopiù pianeggiante, è prevalentemente a destinazione agricola e si trova ad una quota di circa ml. 132 sul livello del mare.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: (CF:) nato in (EE) il ; proprietario per 1/1, foglio 14, particella 36, subalterno 8, indirizzo Via Gaio, piano T-1, comune I904, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie 146 mq., rendita € 387,34, (CF:) nato in (EE) il ; proprietario per 1/1, sezione censuaria I904, foglio 14, particella 600, qualità seminativo arborato, classe 04, superficie catastale 01.17, reddito dominicale: € 0,94, reddito agrario: € 0,57

2. Possesso

Bene: Via Gaio n. 3 int. 2 - SP 1 - frazione Baseglia - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Gaio n. 3 int. 2 - SP 1 - frazione Baseglia - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Gaio n. 3 int. 2 - SP 1 - frazione Baseglia - Spilimbergo (PN) - 33097



Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata

5. Comproprietari

Beni: Via Gaio n. 3 int. 2 - SP 1 - frazione Baseglia - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Gaio n. 3 int. 2 - SP 1 - frazione Baseglia - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Gaio n. 3 int. 2 - SP 1 - frazione Baseglia - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Gaio n. 3 int. 2 - SP 1 - frazione Baseglia - Spilimbergo (PN) - 33097

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 80.529,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin,

, con studio in Piazza San Michele Arcangelo n. 49 ad Azzano Decimo (PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. 1.028, nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dalla dott.ssa Roberta Bolzoni in data 03-04-2023, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 19-05-2023, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima. Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.



Beni in **Spilimbergo (PN)**
Località/Frazione **frazione Baseglia**
Via Gaio n. 3 int. 2 - SP 1

Lotto: 001

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 frazione Baseglia, Via Gaio n. 3 int. 2 - SP 1

Note: dell'abitazione fa parte un piccolo appezzamento di terreno, identificato catastalmente dal mappale n. 600

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Gaio n. 3 - Spilimbergo (PN)

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: 19-01-2008

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

(CF:) nato in (EE) il ;

proprietario per 1/1

foglio 14, particella 36, subalterno 8, indirizzo Via Gaio, piano T-1, comune I904, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,0 vani, superficie 146 mq., rendita € 387,34



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: (CF:) nato in (EE) il
; proprietario per 1/1
sezione censuaria I904, foglio 14, particella 600, qualità seminativo arborato, classe 04,
superficie catastale 01.17, reddito dominicale: € 0,94, reddito agrario: € 0,57

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato lungo la strada provinciale n. 1 che collega, verso nord, Spilimbergo alla frazione di Valeriano in comune di Pinzano al Tagliamento; la zona, perlopiù pianeggiante, è prevalentemente a destinazione agricola e si trova ad una quota di circa ml. 132 sul livello del mare. Posizione geografica: il Comune di Spilimbergo è ubicato nel cuore del Friuli occidentale, in Provincia di Pordenone, tra la pedemontana e la zona delle risorgive; dista 30 Km. circa da Pordenone ed altrettanti da Udine. Il territorio è pianeggiante con leggero degrado verso mezzogiorno ed è situato tra il fiume Tagliamento ed il torrente Cosa. L'immobile dista circa 1,8 km. dal centro di Spilimbergo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: il Comune di Spilimbergo è ubicato nel cuore del Friuli occidentale, in Provincia di Pordenone, tra la pedemontana e la zona delle risorgive; dista 30 Km. circa da Pordenone ed altrettanti da Udine. I.

Attrazioni paesaggistiche e storiche: <https://www.comune-italia.it/comune-spilimbergo.html>

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata contro ; Derivante da: atto di mutuo; A rogito di Annalisa Gandolfi in data 03/06/2004 ai nn. 50563; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/06/2004 ai nn. 9780/2015; Importo



ipoteca: € 216.000; Importo capitale: € 108.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro
; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; a rogito di
Ufficiale Giudiziario in data 04/07/2022 ai nn. 1499 iscritto/trascritto a Pordenone in
data 24/08/2022 ai nn. 12965/9636.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non fa parte di un condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevato.

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: non fa parte di un condominio.

Millesimi di proprietà: non esistono tabelle millesimali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non presenti.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

Indice di prestazione energetica: "G"

Note Indice di prestazione energetica: si allega alla presente perizia l'APE - Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geom. Schiavo Stefania (allegato 9).

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

Avvertenze ulteriori: non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

nata a (PN) in data (C.F.:
proprietaria per 1/2 e Liva Annarosa nata a (PN) in data 1
proprietaria per 1/2 dal 04/04/1997 al 03/06/2004. In forza di
denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa
dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, non si rileva accettazione di eredità.
Denuncia di successione in morte di
(proprietaria per l'intero); registrato a Ufficio del
Registro di Maniago, in data 18/08/1997, ai nn. 57/418; trascritto a Pordenone, in data
16/03/1998, ai nn. 3142/2287.



Titolare/Proprietario:

dal 03/06/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Gandolfi Annalisa, in data 03/06/2004, ai nn. 50562/10287; trascritto a Pordenone, in data 10/06/2004, ai nn. 9701/6475.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2014/156 del 28/07/2014 prot. n. 11.424

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione paesaggistica

Note tipo pratica: autorizzazione n. 017

Per lavori: Demolizione parziale immobile

Oggetto: demolizione

Numero pratica: 2014/211/SCIA

Intestazione:

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Note tipo pratica: 01-08-2014

Per lavori: Demolizione parziale immobile

Oggetto: demolizione

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

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto della presente stima, è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967; successivamente è stata presentata unicamente la pratica edilizia di cui sopra per demolire una porzione dell'edificio.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante n. 19 al P.R.G.C. approvata con D.P.G.R. 0353/Pres. del 05.10.2000 e successive varianti adottate
Zona omogenea:	Zona E4 - zone degli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico di cui all'art. 30 delle N. T. di A. del P.R.G.C.



Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 03
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli ed annotazioni: - è inoltre totalmente ricompreso nell'area del vincolo paesaggistico disposto dal D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 art. 142 co. 2 (ex Galasso - Roggia di Spilimbergo); - è inoltre totalmente ricompreso nella Fascia di rispetto denominata "Viabilità stradale - fasce di rispetto stradale" art. 45 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.;

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

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

L'immobile oggetto di stima è costituito da una abitazione posta al primo con corte di pertinenza esclusiva al piano terra, di un edificio di tipo plurifamiliare (complessivamente tre abitazioni di altri proprietari - una per piano) che si sviluppa in tre piani fuori terra e da un piccolo terreno destinato ad area verde/parcheggio di pertinenza.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso passo pedonale e carraio direttamente dalla strada pubblica via Gaio. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, acquedotto e gas metano di rete.

La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento alle schede catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 19/05/2023, è la seguente:

dall'area esterna comune (sub. 11 corte), si accede, tramite vano scala esclusivo, ad una terrazza coperta antistante l'ingresso all'abitazione posta al piano primo. L'accesso all'appartamento conduce al corridoio centrale di ingresso che distribuisce nei vani cucina, soggiorno/pranzo e nel disimpegno della zona notte che conduce a due camere, un bagno ed un ampio terrazzo coperto.

Gli infissi esterni sono con telaio in PVC, vetrocamera ed avvolgibili in plastica; gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola datati e tipici dell'epoca; le murature perimetrali esterne sono in laterizio intonacato dello spessore di cm. 30 circa prive di isolamento; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento del bagno e della cucina



sono in piastrelle; i pavimenti della zona notte sono state realizzate in legno; tutte le finiture sono di sufficiente qualità e risultano datate ed in sufficiente stato di manutenzione.

Si evidenzia che non è stato possibile reperire alcuna dichiarazione di conformità degli impianti. Si è resa necessaria invece la redazione di un nuovo libretto di impianto per la caldaia esistente che alimenta l'impianto di riscaldamento a termosifoni.

Si precisa che esiste una servitù di transito trascritta a Pordenone l'8 luglio 1988 e numeri 7.795/5.949 di formalità, in dipendenza dell'atto del 14 giugno 1988 repertorio numero 98.329 notaio Marzona di Spilimbergo, regolarmente registrato, a carico della limitrofa unità mappale 36 sub 3 ed a favore degli originali mappali 36 su. 1 e 2 dai quali deriva, fra l'altro l'unità mappale 36 sub 8, al fine di accedere alla centrale termica mappale 36 sub 5, allora bene comune ed attualmente bene comune soli sub. 3 e 10.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza: Via Gaio n. 3 - Spilimbergo (PN)

Stato Civile: coniugato

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Data Matrimonio: 19-01-2008

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva di circa mq. **140,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 ml.

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:

L'abitazione si presenta esternamente in sufficienti condizioni di conservazione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione. Internamente, come già specificato, le condizioni sono in sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto concerne gli impianti si è rilevato quanto segue: citofonico presente; impianto di riscaldamento autonomo dotato di termosifoni e caldaie a gas metano; impianto idrico funzionante tipico dell'epoca di costruzione con linee di alimentazione sottotraccia (acqua



calda prodotta da caldaia); impianto elettrico funzionante tipico dell'epoca di costruzione con linee sottotraccia.

Per quanto riguarda le strutture, non avendo reperito alcuna documentazione che ne attesti la tipologia, si presume che rispecchino quelle tipiche degli edifici dell'epoca nella quale è stato realizzato l'edificio e che schematicamente si possono riassumere come segue:

fondazioni continue in calcestruzzo armato, strutture verticali miste in laterizio con telaio in c.a., orizzontamenti costituiti da solai in latero-cemento, copertura con struttura in latero-cemento.

Le opere di finitura invece sono le seguenti: divisori interni in laterizio, intonaci al civile tinteggiati, davanzali e soglie in marmo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati che dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda piano primo a destinazione residenziale mq. 127 (arrotondati);
- superficie lorda piano primo a destinazione terrazze mq. 13 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per le superfici residenziali e pari 0,33 per le superfici a terrazza coperta.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione residenziale	sup reale netta	1,00	127,00	€ 600,00
terrazze	sup reale netta	0,33	4,29	€ 600,00
131,29				

Accessori:

A

1. area a giardino Identificato al n. F. 14 M. 600 - SEMIN ARBOR 04
 Posto al piano terra
 Sviluppa una superficie complessiva di 117 mq.
 Destinazione urbanistica: Zona E4 - zone degli ambiti di interesse agricolo-paesaggistico
 Valore a corpo: € **1.755**



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un appartamento con area ad orto/giardino che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano convenientemente divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 600,00.

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:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone F.I.M.A.A. 2021/22 e FIAP 2017;

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

- F.I.M.A.A.: parametri per appartamenti usati in zona periferica min. €/mq. 600,00 - max €/mq. 900,00.

- O.I.A.T.: parametri per abitazioni di tipo economico in zona con codice R1, microzona catastale n. 1, fascia/zona Extraurbana/ZONA AGRICOLA CON FRAZIONI MINORI min. €/mq. 600,00 - max €/mq. 750,00 in normale stato conservativo.

- F.I.A.P.: parametri per appartamenti usati in buono stato abitabile min. €/mq. 600,00 - max €/mq. 900,00;;



Altre fonti di informazione:

borsinoimmobiliare.it valore medio €/mq. 614 per abitazioni in stabili di 2^a fascia.

Siti internet specializzati in compravendite immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area a giardino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.774,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione residenziale	127,00	€ 600,00	€ 76.200,00
terrazze	4,29	€ 600,00	€ 2.574,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 78.774,00
Valore Corpo	€ 78.774,00
Valore Accessori	€ 1.755,00
Valore complessivo intero	€ 80.529,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.529,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso area a giardino	131,29	€ 80.529,00	€ 80.529,00

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%)

€ 12.079,35

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:

€ **68.449,65**



Note finali dell'esperto:

recapito telefonico della Sig. n. 320.3087209.

Allegati

- allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
- allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSITENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;
- allegato 3: ESTRATTO DI P.R.G.C. E N.T.A.;
- allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;
- allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
- allegato 7: CERTIFICATO INSUSSITENZA CONTRATTI DI AFFITTO;
- allegato 8: ESTRATTO ATTO MATRIMONIO;
- allegato 9: A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- allegato 10: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE;
- allegato 11: LIBRETTO CALDAIA.

Data generazione:

06-09-2023 11:09:09

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin

