



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **147/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2024 ore 14:45

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Maurizio Toffoli
Codice fiscale: TFFMRZ66M12L483B
Partita IVA:
Studio in: Via Trieste 20 - 30020 Gruaro
Telefono: 0421206019
Fax: 0421206019
Email: maurizio.toffolix@gmail.com
Pec: maurizio.toffoli@pec.eppi.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Ambrosoni, 15 - Visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Descrizione zona: Zona agricola con insediamenti sparsi

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Prop. per 1/2 [redacted] prop. per 1/2, foglio 3, particella 82, subalterno 1, comune G352, categoria A/2, classe 1, consistenza 75, rendita € 639,12, [redacted]

Prop. per 1/2 [redacted] prop. per 1/2, foglio 3, particella 82, subalterno 2, comune G352, categoria C/6, classe 2, superficie 26, rendita € 49,68, [redacted]

Prop. per 1/2 [redacted] prop. per 1/2, foglio 3, particella 82, subalterno 4, comune G353, categoria C/2, classe 2, superficie 104, rendita € 121,37

2. Possesso

Bene: Via Ambrosoni, 15 - Visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Ambrosoni, 15 - Visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Ambrosoni, 15 - Visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [redacted]



5. Comproprietari

Beni: Via Ambrosoni, 15 - Visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: Via Ambrosoni, 15 - Visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Ambrosoni, 15 - Visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato



8. Prezzo

Bene: Via Ambrosoni, 15 - Visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00



Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Maurizio Toffoli, libero professionista con studio a Gruaro, Via Trieste n. 20, iscritto con il n. 1274 all'Ordine dei Periti Industriali di Venezia, è stato nominato dalla Dottorssa BOLZONI Roberta, Perito Estimatore in data 16/05/2024 con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di pignoramento da parte di [REDACTED] nei confronti di [REDACTED].

OGGETTO DI STIMA:

beni in proprietà per 1/2, e precisamente:



LOTTO UNICO

- Casa singola su due piani, garage e magazzino esterno con giardino, formato dai sub 1-2-3-4 del mappale 82 del foglio 3 del Comune di Pasiano di Pordenone.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Pasiano Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione **Visinale**
Via Ambrosoni, 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pasiano Di Pordenone (PN) CAP: 33087
frazione: Visinale, Via Ambrosoni, 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

Note: Abitazione con garage e magazzino staccato

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] Prop.
per 1/2 [redacted] prop. per 1/2, foglio 3,
particella 82, subalterno 1, comune G353, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5, rendita €
639,12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] Prop.
per 1/2 [redacted] prop. per 1/2, foglio 3,
particella 82, subalterno 2, comune G353, categoria C/6, classe 2, superficie 26, rendita € 49,68

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] Prop.
per 1/2 [redacted] prop. per 1/2, foglio 3,
particella 82, subalterno 4, comune G353, categoria C/2, classe 2, superficie 104, rendita €
121,37

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Necessita di variazione per diversa distribuzione interna

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona periferica posta a nord-est del capoluogo, che dista circa 3 Km, e ad 1 Km dalla SP 35 "Pordenone-Oderzo"

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di NOTAIO JUS in data 28/03/2013 ai nn. 136158/32059; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/03/2013 ai nn. 4391/579; Importo ipoteca: € 163920; Importo capitale: € 102450.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]; Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale UD; A rogito di Tribunale di UDINE in data 20/03/2019 ai nn. 394.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. PN in data 03/08/2023 ai nn. 1854 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 02/10/2023 ai nn. 13679/10543.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: Manutenzione straordinaria del manto di copertura

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Solo al P.T.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non può essere redatto in quanto non è stato fornito il libretto caldaia e il codice catasto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salice, in data 14/10/1993, ai nn. 431903.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 010/1994

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e nuova costruzione

Oggetto: Ristrutturazione

Abitabilità/agibilità in data 24/10/1997 al n. di prot. 10320

NOTE: Abitabilità valida solo per l'abitazione e garage (sub 1 e 2)

Numero pratica: 20843/02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso agricolo da adibire a deposito attrezzi agricoli, deposito granaglie e legnaia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data al n. di prot. 14234-02

Rilascio in data 14/11/2002 al n. di prot. 20843

NOTE: E' stata presentata domanda per ottenere l'agibilità il 24/09/2004, mai rilasciata (sub 4)

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Devono essere rimosse le tettoie esterne e devono essere sanate le modifiche interne al magazzino (sub 4)

Regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA per riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni e creazione di soppalco

presentazione di CILA per riduzione a conformità, compreso la sanzione: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Devono essere rimosse le tettoie esterne e devono essere sanate le modifiche interne nel magazzino (sub 4)

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E6
Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 20
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
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**

Casa singola disposta su due piani con accessori e garage posti al P.T. , un magazzino staccato e un ampio giardino recintato. Il fabbricato è stato ristrutturato e ampliato/costruito alla fine degli anni '90 del secolo scorso e necessita di una manutenzione straordinaria al manto di copertura a causa della grandinata avvenuta il 24/07/2023 . Sia internamente che esternamente è ben tenuta anche se alcune finiture risalgono all'epoca di costruzione (es. serramenti, impiantistica, bagno)

1. Quota e tipologia del diritto1/2 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva lorda di circa mq **335,00 oltre allo scoperto di mq. 2728,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1997

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Necessita di una manutenzione straordinaria al manto di copertura danneggiato in occasione della grandinata del 2023

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica**
condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:
scuretti materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni:
sufficienti

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti**
condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-**
assorbenti rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello**
condizioni: **buone**

Scale posizione: **interna** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione:
tubi in rame diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità:
da collaudare

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**
conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi**
in rame condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici e la percentuale dei locali accessori si applica il DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.T. Appartamento parte giorno	sup lorda di pavimento	1,00	98,00	€ 740,00
Porticato parzialmente chiuso	sup lorda di pavimento	0,30	17,70	€ 740,00
1 P parte notte	sup lorda di pavimento	1,00	84,00	€ 740,00
Garage	sup lorda di pavimento	0,50	15,00	€ 740,00
Annesso, ricovero attrezzi P.T.	sup lorda di pavimento	1,00	104,00	€ 320,00
Annesso, soppalco	sup lorda di pavimento	0,50	16,50	€ 320,00
Area scoperta - solo mapp. 82	sup lorda di pavimento	1,00	2.728,00	€ 12,50

3.063,20

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Confronto diretto, conoscenza del mercato locale e vicinanza alle vie di comunicazione

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 231.538,00.

Per confronto diretto

In assenza di comparabili utilizzabili è stato adottato il metodo di comparazione diretta semplificata, ragguagliato al costo di costruzione deprezzato (già stimato in € 200.000,00 nel rapporto allegato al Fallimento n. 18/2020 legato agli stessi immobili)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
P.T. Appartamento parte giorno	98,00	€ 740,00	€ 72.520,00
Porticato parzialmente chiuso	17,70	€ 740,00	€ 13.098,00
1 P parte notte	84,00	€ 740,00	€ 62.160,00
Garage	15,00	€ 740,00	€ 11.100,00
Annesso, ricovero attrezzi P.T.	104,00	€ 320,00	€ 33.280,00
Annesso, soppalco	16,50	€ 320,00	€ 5.280,00
Area scoperta - solo mapp. 82	2.728,00	€ 12,50	€ 34.100,00



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 231.538,00
Valore corpo	€ 231.538,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 231.538,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.769,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	3.063,20	€ 231.538,00	€ 115.769,00

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%)	€ 34.730,70
Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 34.730,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Spese per manutenzione straordinaria della copertura	€ -25.000,00
Demolizione superfetazioni e regolarizzazioni	€ -5.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 130.576,60
---	---------------------

Note finali dell'esperto:

Nel corso del sopralluogo ho riscontrato delle lievi difformità così riassumibili:

ESTERNE:

allargamento della tettoia a sbalzo prospiciente l'entrata dell'abitazione e costruzione di una tettoia in legno e lamiera sul lato nord posteriormente al garage ed al porticato che è stato chiuso, sul lato nord, con un serramento in alluminio e vetro e sul lato sud con delle tende in PVC avvolgibili .

INTERAMENTE:

sull'abitazione al P.T. è stata aperta una porta interna che dal corridoio collega la cantina;

sul magazzino esterno sono stati ricavati dei locali chiusi da pareti in cartongesso, sulla parte a nord del

P.T., sopra ai quali è stato ricavato un soppalco .

Queste difformità non sono tutte sanabili, in particolare devono essere demolite le due tettoie ridossate all'abitazione e garage, deve essere mantenuta l'apertura sul portico lato sud, garantendo la destinazione a portico, mentre per le altre modifiche si deve:

- presentare una pratica CILA per la riduzione a conformità, presso il Comune;
- redigere una variazione catastale
- redigere l'APE, di cui però manca il libretto caldaia ed il relativo codice catasto

Allegati

AII. 1 NOMINA CTU

AII. 2 VERBALE PRIMO ACCESSO

AII. 3 VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE IMMOBILI

AII. 4 ESTRATTO DI PRG

AII. 5 VISURE IPOTECARIE

AII. 6 PLANIMETRIA DI RILIEVO SOVRAPPOSTA ALLA CATASTALE

AII. 7 PRATICHE EDILIZIE

AII. 8 RELAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione:

23-09-2024 16:09:45

L'Esperto alla stima
Maurizio Toffoli