



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep.
68/2024

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. ROBERTA BOLZONI



Comune di Travesio

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Appartamento residenziale



Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:



ASTE GIUDIZIARIE

INDICE SINTETICO

DEL LOTTO 001 - CORPO A



1. Dati Catastali

Bene: Via Roma 43 - Travesio (PN) – 33090

Descrizione zona: Zona centrale del paese

Dati Catastali: Agenzia del Territorio

Intestatario



proprietà per 1000/1000



Immobile

Comune di Travesio

Foglio 15, particella 653, subalterno 1,

Via Roma, piano T, categoria A, classe 3, consistenza 4,5 superficie 72, rendita € 227,76

2. Possesso

Libero (è stato eseguito accesso forzoso)



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO (parziale)



4. Creditori Iscritti

Non specificato

5. Comproprietari

Nessuno



6. Misure Penali

Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Non specificato



8. Prezzo

Valore di stima € 42.000,00

Deprezzato (15%) € 37.500,00



Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione nominava me sottoscritto geometra Antonio TAIARIOL iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone ed All'albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pordenone () esperto per le operazioni di descrizione e stima dei beni nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, invitandomi a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico.

Dopo aver ispezionato gli immobili alla presenza del custode giudiziario e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, urbanistiche e amministrative, presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti sottoposti, è stata redatta la presente relazione peritale.



Lotto: 001 – Appartamento residenziale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? SI

Aggiornamento visura alla data del 09.11.2024 – Certificazione Notarile

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

Aggiornamento visura alla data del 09.11.2024 – Certificazione Notarile

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Corpo A

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Via Roma 43

Note: Per la piena proprietà in capo all'esecutato

Intestatario

proprietà per 1000/1000

Immobile

Comune di Travesio

Foglio 15, particella 653, subalterno 1,

Via Roma, piano T, categoria A, classe 3, consistenza 4,5, superficie 72, rendita € 227,76

Eventuali comproprietari

Nessuno

Provenienza

Compravendita Notaio Gandolfi di Spilimbergo - Repertorio n. strato a Maniago il

Raccolta n.

Regi-

Confini

Mappali 669-2165-2171

Nota

L'unità immobiliare fa parte del fabbricato sito in Comune di Travesio eretto sul terreno rilevato nel Catasto Terreni al F. 15 M. 653 ente urbano ha 0.01.26

E' stata presentata variazione catastale con aggiornamento della planimetria per modifiche interne e forometriche e per la rettifica dell'elaborato planimetrico in quanto l'area scoperta era identificata con il sub.3 anziché con il sub.5 (come correttamente riportato nell'elenco subalterni).

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.





2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Appartamento residenziale su fabbricato bifamiliare, composto da due unità immobiliari, facente parte di un piccolo borgo storico nel centro del paese.

Caratteristiche zona

Centrale normale/popolare

Area urbanistica

Residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona

Zona provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona

Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe

Agricole

Importanti centri limitrofi

Nessuno

Principali collegamenti pubblici

Corriera

3. STATO DI POSSESSO

Libero

Note: Al sopralluogo l'immobile era libero. L'accesso è stato forzoso con la sostituzione della serratura d'ingresso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

(Visure aggiornate alla data del 09.11.2024)

- o TRASCRIZIONE del 24/02/2005 - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale Repertorio del

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA -Nota disponibile in formato elettronico

- o 2. TRASCRIZIONE del 29/12/2005 - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio del

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. del '2007 (CANCELLAZIONE)

- o 3. TRASCRIZIONE del 01/12/2006 - Registro Particolare Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA - Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:



1. Annotazione del : ,2007 (CANCELLAZIONE)

- o 4. TRASCRIZIONE del 24/08/2007 - Registro Particolare - Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio del

SENTENZA TRASLATIVA - Nota disponibile in formato elettronico

- o 5. TRASCRIZIONE del 24/08/2007 - Registro Particolare - Registro Generale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI-Nota disponibile in formato elettronico - Dominante

- o 6. TRASCRIZIONE del 21/10/2008 - Registro Particolare - Registro Generale

Pubblico ufficiale ') Repertorio

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' -Nota disponibile in formato elettronico

- o 7. TRASCRIZIONE del 21/10/2008 - Registro Particolare - Registro Generale

Pubblico ufficiale

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -Nota disponibile in formato elettronico

- o 8. ISCRIZIONE del 28/10/2008 - Registro Particolare - Registro Generale

Pubblico ufficiale

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO -Nota disponibile in formato elettronico

- o 9. TRASCRIZIONE del 06/11/2008 - Registro Particolare - Registro Generale

Pubblico ufficiale

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE -Nota disponibile in formato elettronico.

- o 10. TRASCRIZIONE del 10/05/2024 - Registro Particolare - Registro Generale

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PORDENONE Repertorio

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Si evidenzia

Che la trascrizione al punto 9 non è riportata nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale allegata alla procedura. Si allega Nota.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese di gestione condominiale

Non c'è amministratore di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Non c'è amministratore di condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile

Non c'è amministratore di condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Non c'è amministratore di condominio.

Millesimi di proprietà

Non c'è amministratore di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO - Parziale

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Non è condominio

Attestazione Prestazione Energetica

E' stata redatta dal CTU nuova attestazione di prestazione energetica (vedi allegato).

Indice di prestazione energetica

Classe F

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

Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Vedasi certificazione Notarile allegata

Titolare/Proprietario:

_____ al 27/10/2007.

In forza di denuncia di successione registrato a Maniago, in data _____ ai nn. 1 _____; trascritto in data _____ ai nn. _____

E' stata trascritta accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari.

Titolare/Proprietario:

_____ proprietario/i ante ventennio al _____/2005.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio _____, in data _____, 2002, ai nn. _____, trascritto in data _____, 2002, ai nn. _____

Titolare/Proprietario:

_____ al 01/03/2007.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio _____, in data _____/2005, ai nn. _____, trascritto in data _____, 2005, ai nn. _____

Titolare/Proprietario:

_____ dal 01/03/2007 al 08/10/2008.

In forza di atto giudiziario - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data _____, ai nn. _____, trascritto in data _____, ai nn. _____

Titolare/Proprietario:

_____ dal 27/10/2007 al 08/10/2008.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'e-



redità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Maniago, in data _____, ai nn. _____, trascritto in data _____, ai nn. _____.

Titolare/Proprietario:

_____ dal 08/10/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio _____ in data _____, '2008, ai nn. _____; trascritto a _____, in data _____, ai nn. _____.

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato originario di vecchia costruzione è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967 (presumibilmente alla fine del 1800). Successivamente per la ristrutturazione sono stati rilasciati i seguenti atti edilizi:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Progetto di ristrutturazione

Numero pratica: _____

Rilasciata: il _____/2005

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Progetto di variante

Numero Pratica: _____

Presentata: il _____, 2005 prot. _____

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Progetto di variante

Numero Pratica: _____

Presentata: il _____, 2005

Tipo pratica: Autorizzazione Abitabilità

Per lavori: Ristrutturazione edilizia

Oggetto: Abitabilità

Numero Pratica: _____

Presentata: il _____/2007 prot. _____

Rilasciata: il _____, 2007

Allegati all'autorizzazione di abitabilità:

- Certificato di ultimazione lavori in data 25.07.2007;
- Conformità di conformità delle opere ai progetti in data 25.07.2007;
- Dichiarazione conformità dell'impianto elettrico;
- Dichiarazione conformità dell'impianto di riscaldamento;
- Certificato di idoneità statica redatto in data 25.07.2007;

7.1 -Conformità edilizia**A-Conformità edilizia**

La verifica sulla conformità edilizia architettonica è riferita all'unità immobiliare oggetto di esecuzione e non alle parti comuni e alle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato.

Si dichiara la conformità edilizia architettonica

Zona omogenea PRGC:	B1
Residua potenzialità edificatoria:	NO

TRAVESIO

Via Roma 43

APPARTAMENTO RESIDENZIALE

Trattasi di appartamento posto al piano terra, composto da complessivi quattro vani catastali e mezzo, e confinante con i M.li 669 e 2165 del F. 15 e con parti comuni.

Unitamente alla suddetta unità immobiliare viene trasferita la comproprietà delle parti comuni di cui all'art. 1117 C.C. del fabbricato di cui la stessa fa parte e in particolare la quota dei beni comuni sub.4 (atrio e scale) e sub.5 (corte scoperta comune) indicate nell'elaborato planimetrico catastale.

Si evidenzia

quanto riportano gli articoli 6 e 11 nell'atto di provenienza del Notaio _____ Registrato a _____
 _____ 2008 al n. _____ Repertorio n. _____ Raccolta n. _____ (allegato alla presente).

ARTICOLO 6

La presente vendita viene effettuata a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui se ne trova l'oggetto, unitamente alle inerenti pertinenze, accessioni, cose comuni ex 2 art. 1117 C.C. ed eventuali servitù attive e passive, ed in particolare con la servitù attiva di passaggio trascritta in Pordenone il _____ 2007 ai n.ri _____ di formalità, in dipendenza dell'atto giudiziario del Tribunale di Pordenone dell' _____ 2007 rep. n. _____ a favore dell'unità immobiliare compravenduta ed a carico delle aree scoperte dei M.li 649 e 2171 di proprietà di terzi. Il possesso è trasferito in data odierna alla parte acquirente, con relativi vantaggi ed oneri.

ARTICOLO 11

La signora _____ quale proprietaria dell'immobile sito in Comune di Travesio e rilevato nel Catasto Terreni del Comune di TRAVESIO - F. 15 M. 667 fabbr rurale ha. 0.01.50 (are una e centiare cinquanta), confinante con i M.li 2165, 665, 2285, 558 e 656 del F. 15, costituisce a carico di una porzione di area scoperta del suddetto immobile della dimensione di metri 2,50 (due virgola cinquanta) per metri 5 (cinque), meglio evidenziata con la lettera "b" e colorata in giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "B", servitù ad uso parcheggio, a favore dell'immobile rilevato nel Catasto Fabbricati del Comune di TRAVESIO -F. 15 M. 653 sub 1, via Roma n. 43, piano T, cat. A/3 cl. 3, vani 4,5 RC. Euro 227,76 di proprietà del signor _____ che accetta.

1. Quota e tipologia del diritto

Intestazione

Piena proprietà per 1000/1000 Cod. Fiscale:

Residenza

Travesio Via Roma 43

Eventuali comproprietari

Nessuno

Superficie commerciale complessiva

Circa mq 70,00

Piano appartamento

Terra

L'edificio è stato costruito

Ante anno 1967

L'edificio è stato ristrutturato

Nell'anno 2007

Altezza utile interna

Circa m. 2.50

Piani

Il fabbricato è composto da n.3 fuori terra.

Condizioni generali dell'immobile

L'immobile è in mediocri condizioni di mantenimento.

All'interno vi è un forte odore di muffa e presenza umidità e, dal soffitto del bagno, ci sono importanti infiltrazioni d'acqua (probabili perdite provenienti dall'appartamento soprastante).

Si precisa che lo smaltimento degli arredi, suppellettili e vestiari, presenti all'interno dei locali, sono a carico dell'aggiudicatario.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI

All'agilità sono allegati il certificato di regolare esecuzione degli impianti elettrici e di riscaldamento.

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

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario. La decurtazione al valore di stima tiene già in conto alla assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti. **La caldaia è dismessa e inutilizzabile.**

AVVERTENZA SULLA VENDITA

I beni sono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relative pertinenze, accessioni, cose comuni ex art. 1117 C.C. ed eventuali servitù attive e passive e quanto precisato nell'atto di ultima provenienza allegato.

E' comunque onere della parte aggiudicataria visionare gli immobili, rilevarne la consistenza e verificare con congruo anticipo la loro regolarità edilizia-urbanistica-strutturale presso i pubblici uffici.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI-COSTRUTTIVE-IMPIANTISTICHE

Caratteristiche strutturali

Fondazioni

tipologia: **non rilevabili**

Solai

tipologia: **laterocemento**
condizioni: **non rilevabili**



Strutture verticali

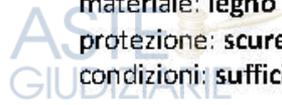
materiale: **muratura**
condizioni: **non rilevabili**



Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente**
materiale: **legno**
protezione: **scuretti**
condizioni: **sufficienti**



Infissi interni

tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **scarse**



Manto di copertura

materiale: **Tegole**
coibentazione: **non rilevabile**
condizioni: **sufficienti**



Pareti esterne

materiale: **Muratura**
coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **sasso a vista**
condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Parete Nord



Pareti esterne

materiale: **Muratura**
coibentazione: **Cappotto isolante**
rivestimento: **Intonachino** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: Parete Sud



Pavim. Esterna

materiale: **piastrelle**
condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: atrio comune



Pavim. Interna

materiale: **piastrelle**
condizioni: **sufficienti**



Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente**
materiale: **legno**
condizioni: **scarse**



Impianti

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**
tensione: **220V**
condizioni: **non rilevabili**
conformità: **non rilevata**





Fognatura

tipologia: **non rilevabile**
 rete di smaltimento: **non rilevabile**
 recapito: **non rilevabile**
 condizioni: **non rilevabile**



Gas

tipologia: **non rilevabile**
 alimentazione: **metano**
 condizioni: **non rilevabile**
 conformità: **non rilevato**



Idrico

tipologia: **sottotraccia**
 alimentazione: **non rilevabile**
 rete di distribuzione: **non rilevabile**
 condizioni: **non rilevabile**



Termico

tipologia: **autonomo**
 alimentazione: **metano**
 rete di distribuzione: **non rilevabile**
 diffusori: **termosifoni**
 condizioni: **sufficienti**
 conformità: **non rilevato**



Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nonostante la stima dei bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dei locali è rilevata graficamente dagli elaborati catastali ed arrotondata per difetto ed è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali. Il prezzo unitario tiene in conto della parti comuni nonché di quanto riportato negli elaborati catastali e delle pattuizioni e delle servitù riportate nell'atto di ultima provenienza allegato.



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	superf. esterna lorda	1,00	Mq.70,00	€ 600,00

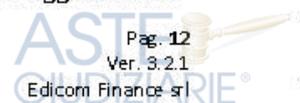
Commerciale Mq.70,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criteri e fonti

Criteri di stima

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamen-



to, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Elenco fonti

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Travesio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare della zona;

Parametri medi di zona rilevati per destinazione principale (€/mq.) 500-700.

8.2 Valutazione corpi:

A-Appartamento

(Abitazione di tipo economico A3)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 35.000,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione	Mq.70,00	€ 600,00	€ 42.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.000,00
Valore corpo			€ 42.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 42.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 42.000,00

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio	Valore
A-Appartamento	Abitazione tipo economico [A3]	Mq.70,00	€ 42.000,00	€ 42.000,00

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%) € 6.300,00

Riduzione del 0% 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: € 0,00

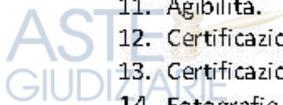
8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 35.700,00

oooooooooooooooooooo



1. Aggiornamento visure ipotecarie.
2. Aggiornamento visure catastali.
3. Certificazione notarile.
4. Estratto Mappa
5. Planimetrie catastali.
6. Pratica Docfa variazione catastale.
7. Copia atto provenienza.
8. Dichiarazione Agenzia delle Entrate contratti affitto.
9. Attestazione di prestazione energetica (APE).
10. Permessi Edilizi, Elaborati grafici.
11. Agibilità.
12. Certificazione idoneità statica.
13. Certificazione conformità impianti.
14. Fotografie degli immobili.



Fontanafredda li, 02.12.2024



L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol

