
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

Contro: 

N° Gen. Rep. **156/2017**

Data udienza ex art. 569 C.P.C.: 30-05-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Ezio Antonio Bassani
Codice fiscale: BSSZTN61B01I904G
Partita IVA:
Studio in: Corso Roma 30 - 33097 Spilimbergo
Telefono: 04273509
Fax: 0427927417
Email: ezioantonio.bassani@geopec.it
Pec: ezioantonio.bassani@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Carducci n.1 - Toppo - Travesio (PN) - 33090

Descrizione zona: Zona estensiva periferica della frazione

Lotto: 001

Corpo: 1

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: - [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]
proprietario per 1/2 - [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]
proprietaria per 1/2, foglio 8, particella 879, scheda catastale [redacted] indirizzo Via
Carducci, 1, piano S1-T-1, comune Travesio - categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, ren-
dita € 379.60, - [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]
proprietario per 1/2 - [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]
proprietaria per 1/2, foglio 8, particella 1469, scheda catastale PN0099190, indirizzo Via
Carducci, 1, piano T, comune Travesio, categoria C/6, classe 4, consistenza 24, rendita €
68.17

2. Possesso

Bene: Via Carducci n.1 - Toppo - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001

Corpo: 1

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Carducci n.1 - Toppo - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001

Corpo: 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Carducci n.1 - Toppo - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001

Corpo: 1

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a., Credito Italiano S.p.a.,
Equitalia Nord spa

5. Comproprietari

Beni: Via Carducci n.1 - Toppo - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001

Corpo: 1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Carducci n.1 - Toppo - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001

Corpo: 1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Carducci n.1 - Toppo - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001

Corpo: 1

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Carducci n.1 - Toppo - Travesio (PN) - 33090

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 30.000,00

Prezzo da occupato: € 30.000,00

Beni in Travesio (PN)
Località/Frazione Toppo
Via Carducci n.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: 1.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Travesio (PN) CAP: 33090 frazione:
Toppo, via Carducci 1**

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted] Regime Patri-
moniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: Coniugata - Regime Patri-
moniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprie-
tario per 1/2 [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietaria
per 1/2, foglio 8, particella 879, scheda catastale PN0099258, indirizzo Via Carducci, 1, piano
S1-T-1, comune Travesio, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5, rendita € 379.60

Note: Unità graffata con l'unità fg. 8 mapp. 978 sub. 1.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprie-
tario per 1/2 [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] proprietaria
per 1/2, foglio 8, particella 1469, scheda catastale PN0099190, indirizzo Via Carducci, 1, piano
T, comune Travesio, categoria C/6, classe 4, consistenza 24, rendita € 68.17

Note: Ex Mapp. 978 sub. 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si rimanda alle pratiche e di varia-
zione catastale e voltura allegati.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Tratta si abitazione unifamiliare con area scoperta ubicata in frazione Toppo del comune di Travesio in zona estensiva

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a ridosso della zona boschiva montana con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Spilimbergo, Maniago.

Attrazioni paesaggistiche: Dolomiti Friulane -Area di Lancio Parapendii.

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 Credito Italiano S.p.a. contro [redacted]; A rogito di Notaio Gandolfi Annalisa in data 10/05/2002 ai nn. 33836; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 13/05/2002 ai nn. 7904/1396; Importo ipoteca: € 85300.00; Importo capitale: € 170600.00.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. [redacted]; Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo; A rogito di Notaio Gandolfi Annalisa in data 16/12/2009 ai nn. 68577/18574; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/12/2009 ai nn. 18628/3777; Importo ipoteca: € 1800000; Importo capitale: € 90000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord spa contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Nord in data 13/04/2016 ai nn. 660/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2016 ai nn. 5326/813; Importo ipoteca: € 69555.82; Importo capitale: € 34777.91.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di Equitalia Nord spa contro [redacted]; Derivante da: Ruolo e avviso di addebito; A rogito di Pubblico Ufficiale Equitalia Nord in data 04/05/2016 ai nn. 695/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/05/2016 ai nn. 1004/6158; Importo ipoteca: € 61302.08; Importo capitale: € 30651.04.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [redacted]; Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 05/06/2017 ai nn. 2023 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/06/2017 ai nn. 8184/5597.

Dati precedenti relativi ai corpi: 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] nata in [redacted] CF. [redacted]
[redacted] nata in [redacted] CF. [redacted]
[redacted] nata in [redacted] CF. [redacted] proprietario/i ante ventennio al 10/05/2002. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, in data 29/09/1998, registrato a Maniago, in data 23/03/1999, ai nn. 43/429; trascritto a Pordenone, in data 13/10/1999, ai nn. 14690/10494.

Titolare/Proprietario: [redacted] nato a [redacted] CF. [redacted]
[redacted] nata a [redacted] CF. [redacted] dal 07/06/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gandolfi Annalisa, in data 10/05/2002, ai nn. 33835; registrato a Maniago, in data 20/05/2002, ai nn. 511; trascritto a Pordenone, in data 13/05/2002, ai nn. 7903/5676.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 40
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
Per lavori: Costruzione di una casa di abitazione
Rilascio in data 18/09/1959 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 31/08/1960 al n. di prot.

Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: L.R. 07/06/1976, n. 17 -Riparazione danni provocati dal terremoto
Per lavori: Riparazione danni terremoto
Rilascio in data 14/08/1976 al n. di prot.

Numero pratica: 03/021
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: Installazione di un serbatoio per G.P.L.
Presentazione in data 18/03/2003 al n. di prot. 1833
Rilascio in data 10/04/2003 al n. di prot. 1833

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Varie e diversa distribuzione di fori come porte e finestre e spostamento di alcune tramezze

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Spese tecniche istruttoria comprese sanzioni: € 2.412,50

Oneri Totali: € 2.412,50

Note: Si raccomanda di prendere visione degli elaborati allegati al nulla osta alla documentazione fotografica e di aggiornamento catastale e consultare direttamente l'ufficio tecnico del Comune di Travesio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.2 - Zone residenziali
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.00 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.35 mq/mq
Altezza massima ammessa:	7.50 m

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto 1

Il compendio oggetto di stima è composto da fabbricato principale e pertinenze coperte il fabbricato distaccato, il tutto costruito negli anni 1960. Il fabbricato principale risulta costruito con nulla osta n.40 del 18.09.1959 cui è eseguita abitabilità in data 31.08.1960, mentre il corpo accessorio risulta privo di provvedimenti autorizzativi ma comunque, da quanto desumibile dalla scheda catastale di primo accatastamento, già edificato alla data del 28.09.1960 e di conseguenza in data anteriore al 01.09.1967. Il fabbricato principale ha elevazioni in muratura solai di piano in latero cemento e copertura in legno. La conformazione è la seguente ingresso disimpegno, cucina-soggiorno, stanza, bagno e vano scale al piano terra, due camere e tre locali ad uso soffitta e terrazzo al piano mansardato, due locali ad uso cantina al piano interrato. L'accessorio distaccato comprende tre locali ad uso ripostiglio-deposito ed ha sempre elevazioni in muratura e solaio di copertura piano. A fianco del locale accessorio esiste una tettoia posticcia, non autorizzata né sanabile dal punto di vista statico, insistente su proprietà di terzi. La conformazione, la dimensione e la distribuzione dei vani sono buone, mentre il grado di finitura e manutenzione sono più che scadenti, in quanto sono stati eseguiti solamente lavori di manutenzione parziali, come la sostituzione di alcuni serramenti, della caldaia di riscaldamento, rifacimento del bagno, ecc. Gli impianti tecnologici sono certamente da revisionare e mettere a norma. Per quanto concerne il grado di finitura e manutenzione esterna questo risulta pessimo con alcune parti anche strutturali quali sporti di linda in precario equilibrio statico e di manutenzione dovuti ad deterioramento dovuto ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura. Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica e alle planimetrie allegate.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto1/2 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Separazione dei Beni - Data Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **218,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1960

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2.85

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: pessimo

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano Primo	Sup lorda di pavimento	1,00	70,00	€ 450,00
Piano Terra	Sup lorda di pavimento	1,00	70,00	€ 450,00
Cantina	Sup lorda di pavimento	0,50	14,00	€ 450,00
Terrazzi	Sup lorda di pavimento	0,30	3,00	€ 450,00
Depositi e ripostigli annessi	Sup lorda di pavimento	0,50	20,00	€ 450,00

177,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2018

Zona: Travesio

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PEDEMONTANA E MONTANA CO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min. (€/mq): 450

Valore di mercato max. (€/mq): 650

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

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, la mancanza di liquidità generalizzata, il valore delle aree edificabili e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare l'ubicazione semi periferica, la promiscuità di parte degli impianti l'intersecarsi di parte degli stessi tra le due unità immobiliari il buon grado di finitura e manutenzione dei locali in-terni, la necessità di manutenzione esterna, i valori della banca dati dell' Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2017, il sottoscritto geometra giunge alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Uffici del registro di Pordenone; Ufficio tecnico di Travesio; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Tecnici che operano nel settore edilizio della zona, osservatorio immobiliare dell'agenzia delle en-Trate, ufficio tecnico del comune di Travesio.

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari della zona.

8.2 Valutazione corpi:**1. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 40.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.650,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Primo	70,00	€ 450,00	€ 31.500,00
Piano Terra	70,00	€ 450,00	€ 31.500,00
Cantina	14,00	€ 450,00	€ 6.300,00
Terrazzi	3,00	€ 450,00	€ 1.350,00
Depositi e ripostigli annessi	20,00	€ 450,00	€ 9.000,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 40.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 79.650,00
Pessimo stato di manutenzione e conservazione detrazione di € 30000.00	€ -30.000,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 40.000,00
Valore corpo	€ 43.216,67
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 43.216,67
Valore complessivo diritto e quota	€ 43.216,67

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
1	Abitazione di tipo economico [A3]	177,00	€ 43.216,67	€ 43.216,67

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. Del G.E. (min.15%)	€ 10.804,17
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.412,50

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 30.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 30.000,00

Data generazione:
05-02-2019 15:02:46

L'Esperto alla stima
Geom. Ezio Antonio Bassani

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n. **156/2017**
Promossa da **Cassa di Risparmio del Friuli**
Venezia Giulia spa
Contro 

G.E. Dr. Francesco Tonon

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA:

ALLEGATO 2 - MAPPA CATASTALE

CTU GEOM. BASSANI EZIO ANTONIO
nato a Spilimbergo il 01.02.1961
con studio in Spilimbergo C.so Roma n. 30
tel. 0427-3509 fax 0427-927417 E-mail eziobassani@bassanileon.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzione immobiliare n. **156/2017**
Promossa da **Cassa di Risparmio del Friuli**
Venezia Giulia spa
Contro 

G.E. Dr. Francesco Tonon

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA:

ALLEGATO 4 - PLANIMETRIE CATASTALI

CTU GEOM. BASSANI EZIO ANTONIO
nato a Spilimbergo il 01.02.1961
con studio in Spilimbergo C.so Roma n. 30
tel. 0427-3509 fax 0427-927417 E-mail eziobassani@bassanileon.it

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0099190 del 30/11/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Travesio

Via Carducci

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 1469

Subalterno:

Compilata da:

Bassani Ezio Antonio

Iscritto all'albo:

Geometri

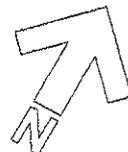
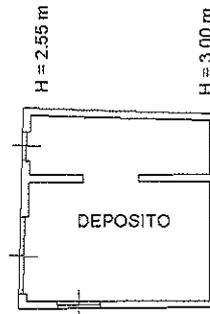
Prov. Pordenone

N. 792

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 04/02/2019 - n. T221574 - Richiedente: BSSZTN61B01I904G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0099258 del 30/11/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Travesio

Via Carducci

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 879

Subalterno:

Compilata da:

Bassani Ezio Antonio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Pordenone

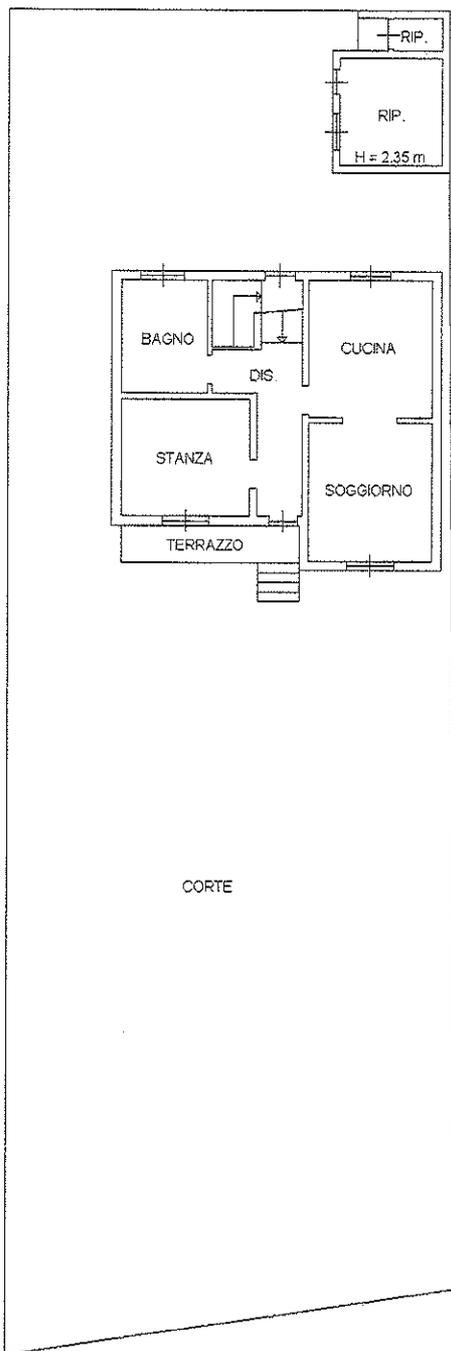
N. 792

Scheda n. 1

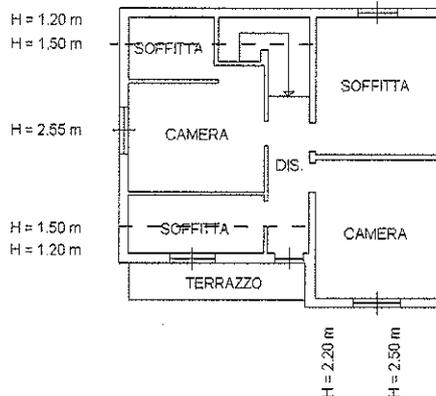
Scala 1:200

PIANO TERRA

H = 2.60 m

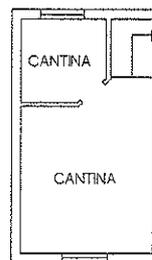


PIANO PRIMO



PIANO S1

H = 1.95 m



Ultima planimetria in atti

Data: 04/02/2019 - n. T221572 - Richiedente: BSSZTN61B01I904G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)