

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **40/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-01-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - LOTTO UNICO**

**Esperto alla stima:** Maurizio Toffoli  
**Codice fiscale:** TFFMRZ66M12L483B  
**Partita IVA:** 02790980276  
**Studio in:** Via Trieste 20 - 30020 Gruaro  
**Telefono:** 0421206019  
**Fax:** 0421206019  
**Email:** toffoli.m@email.it  
**Pec:** maurizio.toffoli@pec.eppi.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Vallona n. 17 - PORZIONE AL P.T. lato SX Entrata con Magazzino esterno - Pordenone (PN) - 33170

**Descrizione zona:** Zona semi centrale, densamente costruita e popolata

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED] Prop.  
per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED] n.a. [REDACTED]  
Prop. per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 21, particella 408, subalterno 1,  
comune G888

### 2. Possesso

**Bene:** Via Vallona n. 17 - PORZIONE AL P.T. lato SX Entrata con Magazzino esterno - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Vallona n. 17 - PORZIONE AL P.T. lato SX Entrata con Magazzino esterno - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Vallona n. 17 - PORZIONE AL P.T. lato SX Entrata con Magazzino esterno - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]  
[REDACTED]

|

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Vallona n. 17 - PORZIONE AL P.T. lato SX Entrata con Magazzino esterno - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: separazione

Comproprietari: ██████████

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Vallona n. 17 - PORZIONE AL P.T. lato SX Entrata con Magazzino esterno - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Vallona n. 17 - PORZIONE AL P.T. lato SX Entrata con Magazzino esterno - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Vallona n. 17 - PORZIONE AL P.T. lato SX Entrata con Magazzino esterno - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Prezzo da libero:** € 0,00

**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 al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della provincia di Venezia, è stato nominato dal Dott. Tonon Francesco, Perito Estimatore in data 18/09/18, con l'incarico di valutare i

beni immobili oggetto di pignoramento da parte della [REDACTED]. nei confronti del Sig. [REDACTED].

**OGGETTO DI STIMA:**

beni di proprietà di [REDACTED], e precisamente:

- quota di 1/2 di piena proprietà di un appartamento al P.T. con magazzino -lavanderia in corpo staccato sempre al P.T., e scoperto comune, ubicato nel Comune di Pordenone (PN) Via Vallona n. 17 (LOTTO UNICO) - Fg. 21 mapp. 408 sub 1 .

**ATTIVITA' SVOLTA:**

- visure ipotecarie e catastali
- sopralluogo sul posto eseguito il 22/10/18 e rilievo dello stato dei luoghi
- documentazione fotografica interna ed esterna
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pordenone

L'unità è posta sul lato sinistro dell'edificio e si affaccia su due fronti, ovest ed est, ha una disposizione planimetrica funzionale ed è discretamente orientata. I locali si presentano in discreto stato manutentivo, pur essendo disabitati da tempo, le finiture e l'impiantistica sono di media qualità e risalgono circa ad una decina di anni fa. Il lotto su cui insiste il fabbricato è completamente recintato su tutti i lati ed ha un accesso carraio, posto lungo via Vallona Il fabbricato è presumibilmente costituito da struttura portante verticale in muratura, solai e tetto in latero cemento e copertura in coppi, senza materiali isolanti. Le murature sono intonacate al civile, sia internamente che esternamente con oscuri in tapparelle di PVC. L'appartamento è posta al P.T. e si accede da un entrata comune a tutti gli appartamenti che si affaccia su via Vallona ed è costituito da un unica stanza adibita ad entrata-soggiorno- cucina da cui si accede sia alla camera matrimoniale sia al bagno. Esternamente, in un fabbricato staccato, troviamo un vano adibito a magazzino lavanderia. Le pavimentazioni interne all'appartamento sono in piastrelle, i serramenti interni sono in PVC con vetro camera, le porte interne sono in legno tamburato ed il portoncino di entrata è costituito da una doppia porta: internamente una porta con serratura di sicurezza ed esternamente (lato entrata comune) una seconda porta in alluminio e vetro; Il fabbricato risale ai primi anni '50 e gran parte delle finiture sono rimaste invariate, internamente l'unità oggetto di stima, ha subito un ammodernamento che si può ipotizzare risalga ad una decina/quindicina di anni fa. Il magazzino esterno ha il tetto piano, copertura in guaina bituminosa ed è privo di grondaie. La porta di accesso è in ferro e vetro. All'interno vi è un lavatoio in cemento e una lampadina ed una presa elettrica. L'impianto di riscaldamento dell'appartamento è autonomo alimentato a gas metano, costituito da una caldaia a camera stagna (posta in un vano esterno risalente ad una quindicina di anni fa) priva di libretto e verifiche periodiche. I corpi radianti interni sono in acciaio con un unico termostato manuale e l'impianto elettrico è dotato di salvavita. Nel bagno troviamo una doccia con box, un vater, un bidet ed un lavandino. Il bagno è dotato di finestra ed ha un dislivello di un gradino rispetto alla quota del pavimento del resto dei locali.

Il cortile esterno è in ghiaia, la recinzione è costituita da zoccolo in cls e ringhiera in ferro. La palazzina è stata costruita nel 1954 e resa abitabile nel 1955.

Si esprime giudizio di indivisibilità legato alla natura del bene.

Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione  
Via Vallona n. 17 - PORZIONE AL P.T. lato SX Entrata con Magazzino esterno

### **Lotto: 001 - LOTTO UNICO**

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 Pordenone (PN) CAP: 33170, Via Vallona, 17**

Note: Appartamento di 2 vani + servizio igienico e magazzino esterno

##### **Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: 04-08-2018 - Ulteriori informazioni sul debitore: Separato consensualmente con [REDACTED] e risposato in separazione dei beni con [REDACTED] (vedi All. 9)

##### Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

##### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] Prop. per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED] Prop. per 1/2 in regime di separazione dei beni, foglio 21, particella 408, subalterno 1, comune G888

Derivante da: Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 21/07/2014 trascritto il 26/03/2015 Rep. 1459 Tribunale di Pordenone

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Porzione al P.T. (lato sx entrata) su fabbricato ubicato a Pordenone in Via Vallona n. 17 (non 10) ricadente in zona residenziale composto da due vani, uno adibito a entrata-soggiorno-cucina e l'altro a camera matrimoniale, più servizio igienico con doccia e magazzino/lavanderia su corpo staccato.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** centri commerciali, fiera di pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria circa 1 km, fermata bus 0,4 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di NOTAIO PIROZZI SEVERINO in data 11/04/2002 ai nn. 60552; Importo ipoteca: € 160000; Importo capitale: € 80000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO N. 51 DEL 22-01-18; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/01/2018 ai nn. 51 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/05/2018 ai nn. 7038/5302.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge a favore di [REDACTED] [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/07/2014 ai nn. 1459 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/03/2015 ai nn. 3512/2587.

**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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile è accessibile ma non il bagno, inoltre gli spazi di manovra non sono idonei

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** L'APE non può essere redatto perchè manca copia del libretto caldaia e copia del rapporto di efficienza energetica della caldaia. SENZA QUESTI DOCUMENTI NON E' POSSIBILE L'INVIO AL PORTALE DELLA REGIONE FVG.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 11/04/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pirozzi Severino, in data 11/04/2002, ai nn. 60551; trascritto a Pordenone, in data 17/04/2002, ai nn. 6546/4729.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: prot. 15209

Intestazione: [REDAZIONE]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione fabbricato di abitazione con annesso magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/09/1954 al n. di prot. 15209

Abitabilità/agibilità in data 21/11/1955 al n. di prot. 19494

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Costruzione di servizio igienico e vano caldaia

Regolarizzabili mediante: S.C.I.A. IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: vedi relazione indicata nelle conclusioni

Note: Redazione SCIA in sanatoria € 1500 Certificato di Idoneità statica € 500 Oblazione per sanatoria € 516 Oneri al Comune € 350 TOTALE € 2866,00

Note sulla conformità edilizia: Vedi relazione sulle NOTE FINALI DELL'ESPERTO

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B3
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 economico [A3]** di cui al punto **A**

Porzione al P.T. (lato sx entrata) su fabbricato ubicato a Pordenone in Via Vallona n. 17 (non 10) ricadente in zona residenziale composto da due vani, uno adibito a entrata-soggiorno-cucina e l'altro a camera matrimoniale, più servizio igienico con doccia e magazzino/lavanderia su corpo staccato. All'interno dei locali vi sono i mobili della cucina, un divano, un mobile vetrina, un tavolo e 3 sedie. All'interno della camera vi è scheletro di un letto matrimoniale (privo di rete e materasso) con 2 comodini ed un armadio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**500/1000** di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione - Data Matrimonio: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Separato consensualmente con [REDACTED] e risposato in separazione dei beni con [REDACTED] (vedi All. 9)

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 500/1000 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 3

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile ha le finiture delle parti comuni risalenti all'epoca della costruzione mentre all'interno dell'immobile è stata eseguita una parziale ristrutturazione, risalente ad una quindicina d'anni fa, consistente nella posa di piastrelle sui pavimenti, sostituzione dei serramenti interni e parziale rinnovamento degli impianti. L'immobile è sprovvisto di isolamenti.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>tapparelle</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Serramenti in PVC con vetro camera
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Scale	- Note: piastrelle posizione: <b>a rampe parallele</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: impasto di cemento levigato
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie è stata calcolata al lordo delle murature, quelle perimetrali a confine sono state considerate a metà

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	47,00	€ 850,00
magazzino lavanderia	sup lorda di pavimento	0,50	3,50	€ 850,00

50,50

**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: 1-2018

Zona: pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni economiche

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1000

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

La stima viene effettuata per confronto diretto con immobili simili recentemente compravenduti nella zona, tenendo conto dell'ubicazione, del grado di finitura della limitata platea a cui si può rivolgere un immobile di questo genere e del fatto che viene posta in vendita solo la metà della quota di proprietà

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950 ;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta del mercato immobiliare locale.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 42.925,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	47,00	€ 850,00	€ 39.950,00
magazzino lavanderia	3,50	€ 850,00	€ 2.975,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 42.925,00
Valore corpo	€ 42.925,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 42.925,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 21.462,50

**Riepilogo:**

<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 economico [A3]	50,50	€ 42.925,00	€ 21.462,50

**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% )	€ 3.219,38
Riduzione del 5% 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:	€ 1.073,13
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
SANATORIA EDILIZIA	€ -2.866,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>14.304,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>

**Note finali dell'esperto:**

Nel corso del sopralluogo ho riscontrato delle discrepanze tra il realizzato e quanto contenuto nella documentazione depositata in Comune, in particolare non risulta rappresentato, nei disegni depositati, il bagno ed il vano caldaia (All. 4) Tale ampliamento risulta però già riportato nella scheda catastale del 1956 (All. 3), in cui però viene dichiarata come destinazione dei locali: bottega (lato strada) e retrobottega con W.C.

L'autorizzazione di abitabilità (All. 5) del 19/11/1955 parla però di abitazioni (civili) e NON NEGOZI.

Da una attenta analisi e valutazione effettuata con l'Ufficio Tecnico di Pordenone, tali difformità sono state

interpretate come " difformità non costituenti variazioni essenziali in corso d'opera". Inoltre il fabbricato, pur ricadendo in zona sottoposta a tutela paesaggistica, è stato costruito (nello stato attuale) prima dell'entrata in vigore della L. 431/85 che ne impone il vincolo, pertanto non è necessaria la sanatoria paesaggistica. E' però necessaria una SCIA in sanatoria per doppia conformità, che prevede un'oblazione di € 516,00 più gli oneri per la parte ampliata (circa mq. 4,00), che ammontano ad € 350,00 circa. Deve poi essere effettuata la verifica strutturale con l'emissione di un certificato di idoneità statica. Non serve produrre il parere igienico sanitario in quanto già dichiarato abitabile all'epoca. Per tanto l'abuso risulta sanabile alle suddette condizioni.

Non può essere prodotto l'APE perchè manca copia del libretto caldaia e copia del rapporto di efficienza energetica della caldaia e, senza questi dati, il programma regionale non consente la redazione.

#### **Allegati**

- All. 1 NOMINA DEL CTU
- All. 2 VERBALE DI SOPRALLUOGO
- All. 3 VISURE CATASTALI – PLANIMETRIA IMMOBILE
- All. 4 PRATICHE EDILIZIE E TAVOLE GRAFICHE
- All. 5 ABITABILITA'
- All. 6 ESTRATTO DI PRG
- All. 7 VISURE IPOTECARIE
- All. 8 RELAZIONE FOTOGRAFICA
- All. 9 CERTIFICATO DELLO STATO CIVILE DELL' ESECUTATO
- All. 10 Riduzione quota di pignoramento
- All. 11 Accettazione di riduzione della quota di pignoramento

Data generazione:  
22-12-2018 14:12:10

L'Esperto alla stima  
**Maurizio Toffoli**