
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **222/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2015 ore 09:00

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Bortolus**

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434424654

Email: angelo.bortolus@libero.it

Pec: angelo.franco.bortolus@geopec.it

Beni in **Travesio (Pordenone)**
Località/Frazione **Toppo**
Via G.Verdi

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.

sito in frazione: Toppo, Via G.Verdi

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato -

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[REDACTED]

foglio 8, particella 385, indirizzo Via G.Verdi, piano T-1-2, sezione censuaria Travesio, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita € 136.34

Confini: a nord ed est con la via pubblica via G. Verdi a sud e ovest con il mappale 384

Informazioni in merito alla conformità catastale:

La regolarità catastale si è ottenuta in forza della presentazione della planimetria catastale effettuata dallo scrivente tecnico, tramite Do.C.Fa. allegato alla presente (All. 8)

Note generali:

Identificativo corpo: B.

residenziale sito in frazione: Toppo, Via G.Verdi

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Coniugato -

Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

sezione censuaria Travesio, foglio 8, particella 388 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 120, reddito dominicale: € 0.62, reddito agrario: € 0.40

Confini: a nord con il mappale 384 a est con il mappale 395 a sud con il mappale 393 a ovest con il mappale 389

No si dichiara la conformità catastale;
In quanto presente un fabbricato abusivo non censito.

Note generali:

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da una abitazione con un terreno limitrofo nell'abitato della frazione di Toppo di Travesio. L'immobile è accessibile direttamente dalla via G. Verdi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A
sito in Travesio (Pordenone),
Libero

Identificativo corpo: B
residenziale sito in Travesio (Pordenone),
Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted]
contro [redacted] derivante da atto esecutivo
rogito Ufficiale Giudiziario in data 06/08/2014 di nn. 1386 iscritto/trascritto a

Pordenone in data 02/09/2014 ai nn. 9856/7403

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di [redacted]
contro [redacted] derivante da atto esecutivo
rogito Ufficiale Giudiziario in data 06/08/2014 ai nn. 1386 iscritto/trascritto a
Pordenone in data 02/09/2014 ai nn. 9856/7403

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento
della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A
sito in Travesio (Pordenone),

Attestazione Prestazione Energetica: presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Per l'immobile oggetto di pignoramento si è
provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma dell'ing.
Paolo Perissinotto (All.7)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 27/10/1984 al 25/04/1988

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Cesare Marzona in data 27/10/1984 ai
nn. 77287/37029 registrato Maniago in data 12/11/1984 ai nn. 2681 I/111

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 26/04/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri
immobiliari: NO

Note: registrato ufficio del registro di Maniago in data 21/06/2006 ai nn. 41/480 trascritto a
Pordenone in data 29/07/2006 ai nn. 14091/8174

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 27/10/1984 al 25/04/1988

In forza di atto di compravendita a rogito notaio Cesare Marzona in data 27/10/1984 ai
nn. 77287/37029 registrato Maniago in data 12/11/1984 ai nn. 2681 I/111

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 26/04/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

In forza di denuncia di successione

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri
immobiliari: NO

Note: registrato ufficio del registro di Maniago in data 21/06/2006 ai nn. 41/480 trascritto a
Pordenone in data 29/07/2006 ai nn. 14091/8174

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'indagine presso gli uffici comunali si è riscontrata la carenza di documentazione dell'edificio, presumibilmente realizzato prima degli anni '50 e oggetto di contributo per il consolidamento post terremoto di cui alla L.R. 17 (All. 3)

7.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Per il lotto di terreno NON si dichiara la conformità edilizia; note: si rileva che nel terreno insiste un fabbricato privo di autorizzazione edilizia.

Dati precedenti relativi ai corpi: B**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con DPGR n. 03/pres del 07/01/2000
Zona omogenea:	A0 "di interesse storico-ambientale"
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (All.2)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con DPGR n. 03/pres del 07/01/2000
Zona omogenea:	A0 "di interesse storico-ambientale"
Norme tecniche di attuazione:	vedi certificato di destinazione urbanistica (All.2)
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione : di cui al punto A

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (Foto n.1-2-3-4) collegati tra loro da due scale interne. La pertinenza non è recintata.

Il piano terra ha un'altezza utile di mt. 2.55 sviluppa una superficie lorda residenziale di mq. 69.20 circa. L'accesso principale, posto sul fronte della casa, avviene tramite un ingresso (foto 5) ove poi si trovano un soggiorno (foto 7-8), una cucina (foto 9-10) e un ripostiglio (foto 6). Dall'ingresso si accede alla scala di accesso al piano primo dell'altezza interna di mt. 2.60 (foto 11-12) ove si trovano un bagno (foto 15-16), una camera padronale (foto 17) e due camere singole (foto 13-14). Dal disimpegno si accede tramite una scala (foto 18) alla piano secondo dell'altezza interna media di mt. 1.10 ove si trova un unico locale soffitta (foto 19-20).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted] - Residenza: [redacted] - Stato Civile: coniugato - Data

Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **203.27**

Condizioni Generali dell'immobile:

L'unità abitativa risulta attualmente disabitata, con evidenti infiltrazioni al piano superiore provenienti dalla copertura costituita da tegole in laterizio poggianti su tavolato e privo di impermeabilizzazione.

Caratteristiche descrittive:

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo economico:

STRUTTURE

- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno con vetrocamera e ante d'oscuro in legno;
- Portoncino d'ingresso legno tamburato;
- Davanzali e soglie in marmo;
- Marciapiedi in cemento;
- Manto di copertura in tegole;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera di alluminio;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. Il bagno è rivestito in piastrelle;
- Il pavimento è in piastrelle nella zona giorno e nei bagni, tranne nelle camere che è in legno;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da un generatore di calore, posto in bagno (foto 29). Il riscaldamento è del tipo a radiatori (foto 26);

- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di bassa serie;

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup reale lorda	69,20	1,00	69,20
Piano Primo	sup reale lorda	66,76	1,00	66,76
Piano secondo	sup reale lorda	67,31	0,50	33,66
		203,27		169,62

Descrizione : **residenziale** di cui al punto **B**

Il fondo oggetto di esecuzione ha una superficie di mq. 120,00, di forma regolare e scosceso e risulta destinato a prato (foto 23). Il terreno confina a ovest con il mappale 389, a nord con il mappale 384, a est con il mappale 395 e a sud con il mappale 393. L'accesso al fondo avviene tramite il mappale 384 di altra ditta. Risulta presente nell'appezzamento un fabbricato (foto 21-22) realizzato abusivamente a confine con il mappale 395 destinato a deposito (foto 24), con muratura in blocchi di cemento e copertura in legno e lastre di cemento amianto (foto 25). Di detto immobile non ne viene tenuto conto in quanto non sanabile e soggetto di demolizione. Non risultano in corso contratti di locazione (All. 2) e non si è proceduto all'analisi chimica ed all'indagine geologica del terreno stesso.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████ - Stato Civile: Coniugato - Data

Matrimonio: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120**

Condizioni Generali dell'immobile: Il terreno è in stato di abbandono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	120,00	1,00	120,00
		120,00		120,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta 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 (Euro 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'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore al mq/€ di 650,00 e mq/€ di 5,00 per quanto riguarda il terreno.

8.2 Fonti di informazione:

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 Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.), Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) min. € 600,00 / max € 850,00 (O.I.A.T.) in normale stato conservativo.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		169,62	203,27	110.249,75	110.249,75
B		120,00	120,00	600,00	600,00
				110.849,75	110.849,75

8.4 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%)	€ 27.712,44
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
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 83.137,31

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ 0,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 83.000,00

Allegati

ALL. 1 - Documenti Catastali;

ALL. 2 - Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, certificato di destinazione urbanistica, estratto degli atti di matrimonio e certificato di insussistenza di contratti d'affitto;

ALL. 3 - Pratiche Edilizie;

ALL. 4 - Fotografie in n. 29 (con planimetria indicante i punti di scatto);

ALL. 5 - Atto di provenienza

ALL. 6 - Elaborato grafico;

ALL. 7 - Attestato di prestazione energetica;

ALL. 8 - Pratica Do.C.Fa.

Data generazione:

05-05-2015

L'Esperto alla stima
Geom. Angelo Bortolus

TRIBUNALE DI PORDENONE

Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G. E. Dott. Francesco PETRUCCO TOFFOLO

E.I. n. 222/14

ALLEGATO 3

- Documentazione comunale

Geom. ARRIGO COZZI
Via Villa. 132 - Tel. 0427/90815
33090 TRAVESIO (PN)
Cod. Fisc. COZZ ARR 028091047P

COMUNE DI TRAVESIO

PROVINCIA DI PORDENONE

PLANIMETRIA DEL FABBRICATO SITO IN VIA
VERDI FRAZIONE TOPPO CENSITO IN CATA-
STO COE FG.8 MARPALE N° 385

Proprietario:

[REDACTED]

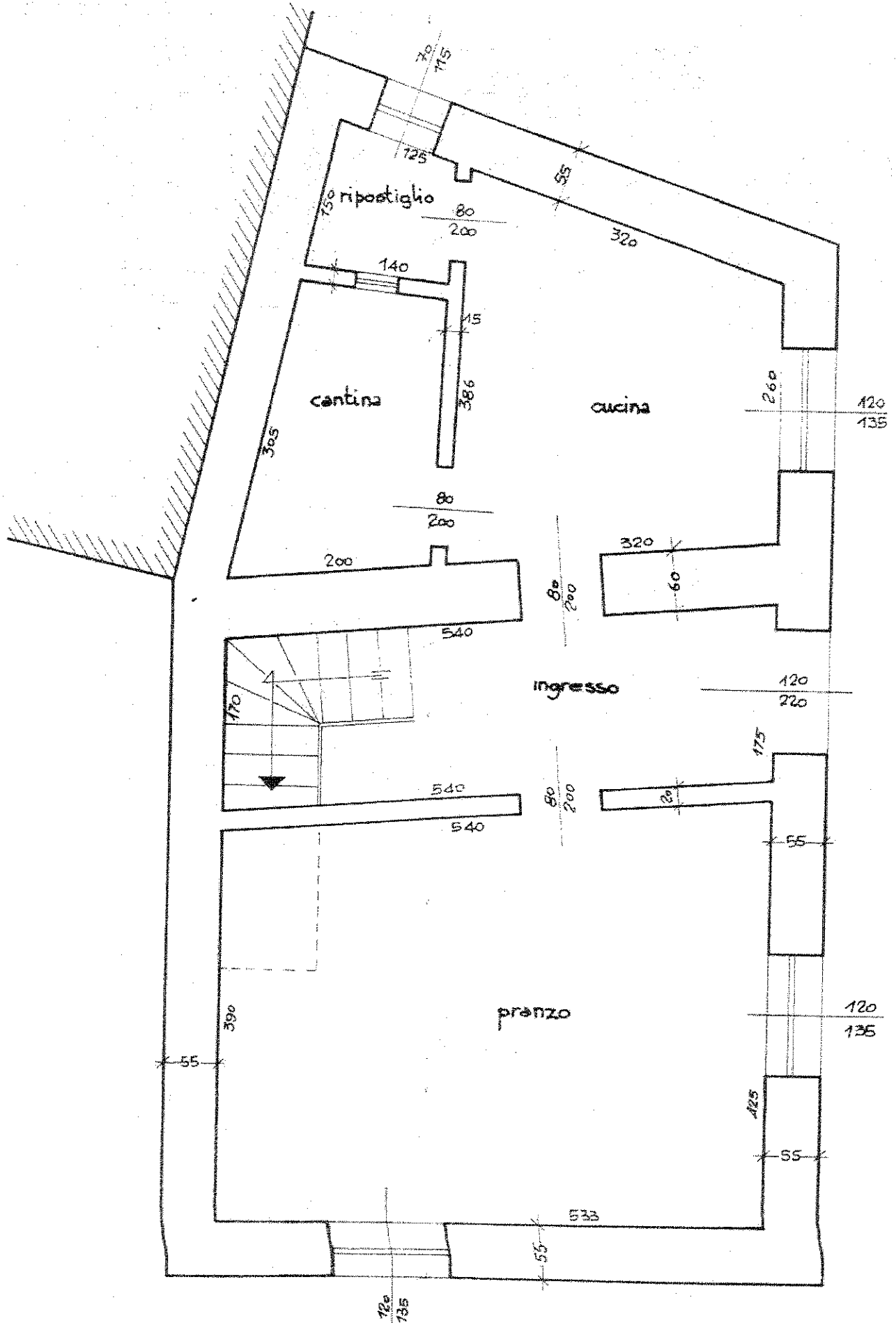
COMUNE DI TRAVESIO
PLANIMETRIA 1:1000

Fig. 8



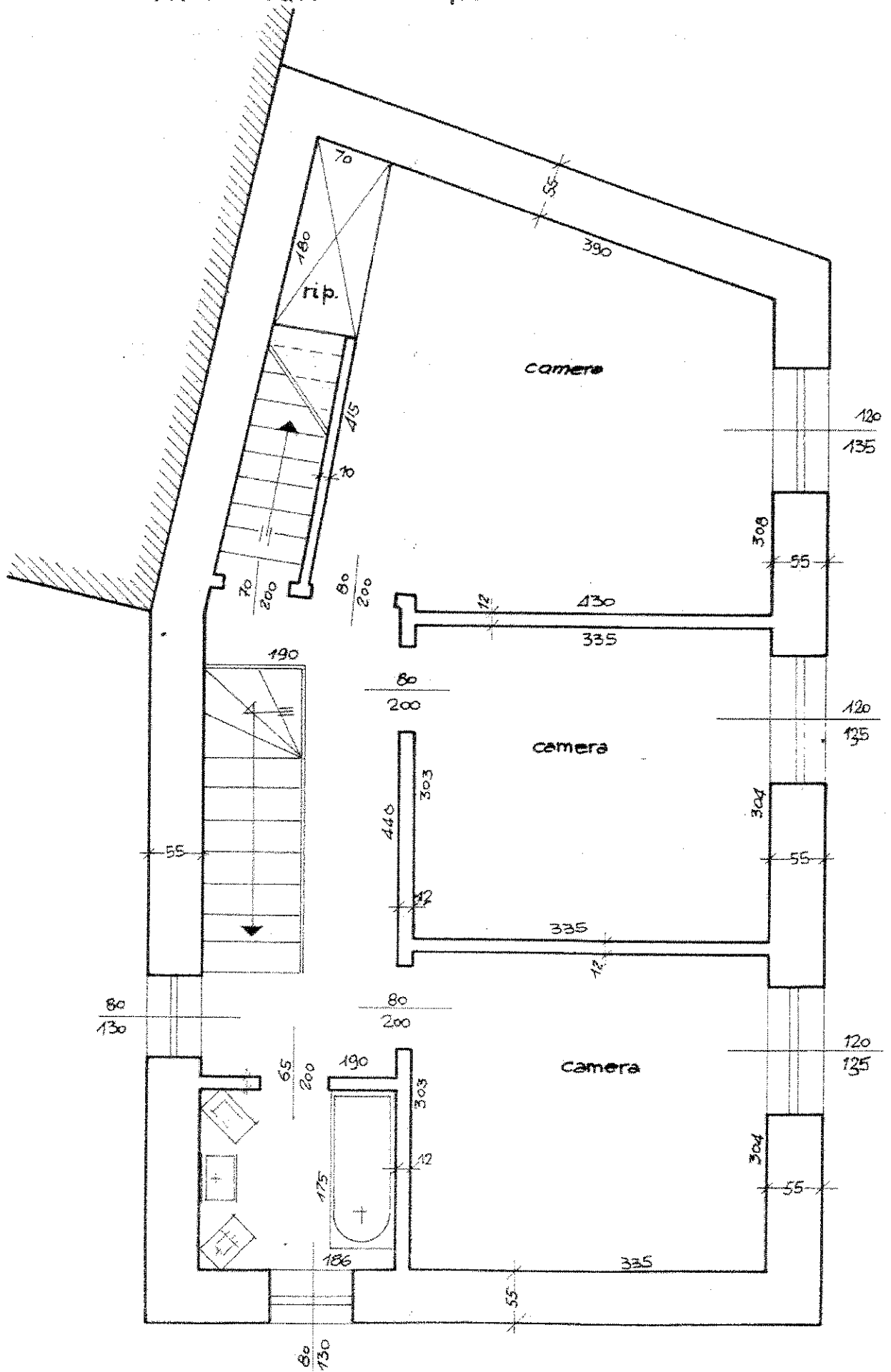
PIANTA DIANO TERRA

1:50

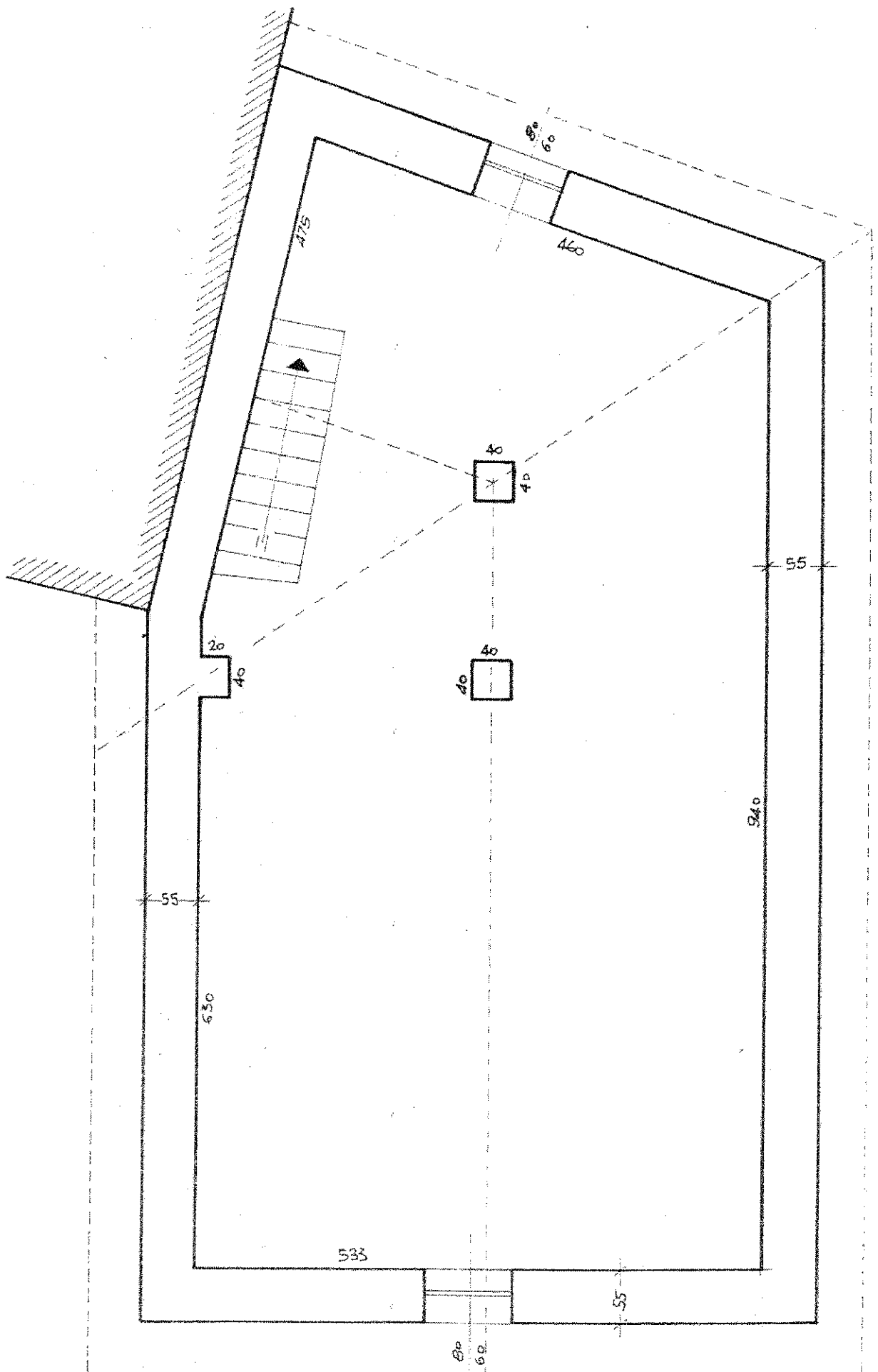


PIANTA PRIMO PIANO

1:50



PIANTA SOFFITTA 1:50



ANALISI DELLA SUPERFICIE

SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE

CAMERA	mq.	10.15
CAMERA	mq.	10.15
CAMERA	mq.	14.87
PANZO	mq.	21.72
CUCINA	mq.	10.33
BAGNO	mq.	3.25
CORRIDOIO e INGRESSO	mq.	<u>12.28</u>

TOTALE mq. 82.75

SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE

VANO SCALE	mq.	5.38
RIPOSTIGLIO	mq.	1.35
RIPOSTIGLIO	mq.	1.78
CANTINA	mq.	4.42
SOFFITTA	mq.	<u>56.41</u>

TOTALE mq. 69.34



UFFICIO TECNICO ERARIALE DI PORDENONE

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. 46 n. _____ del _____

Certificato

desunto dagli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

SI CERTIFICA che alla partita n° 173 del _____

Comune Amministrativo di TRAVESIO

Censuario di TRAVESIO Sezione _____

trovasi attualmente iscritta la ditta:

per le seguenti unità immobiliari:

Foglio	Numeri di mappa	Sub	UBICAZIONE				Zona cens.	Categ.	Classe	CONSISTENZA CATASTALE			RENDITA CATASTALE L.
			Via, Piazza	N.	Piano					Vari	m.3	m.2	
8	885		Via Verdi	5	T 1 2		A/4I		4			224	

TRIBUTI SPECIALI

URGENTE

NORMALE

Diritto ricerca L. _____

Diritto fisso L. _____

Prima pag. L. _____

Pag. succ. L. _____


Totale L. _____

L'ADDETTO

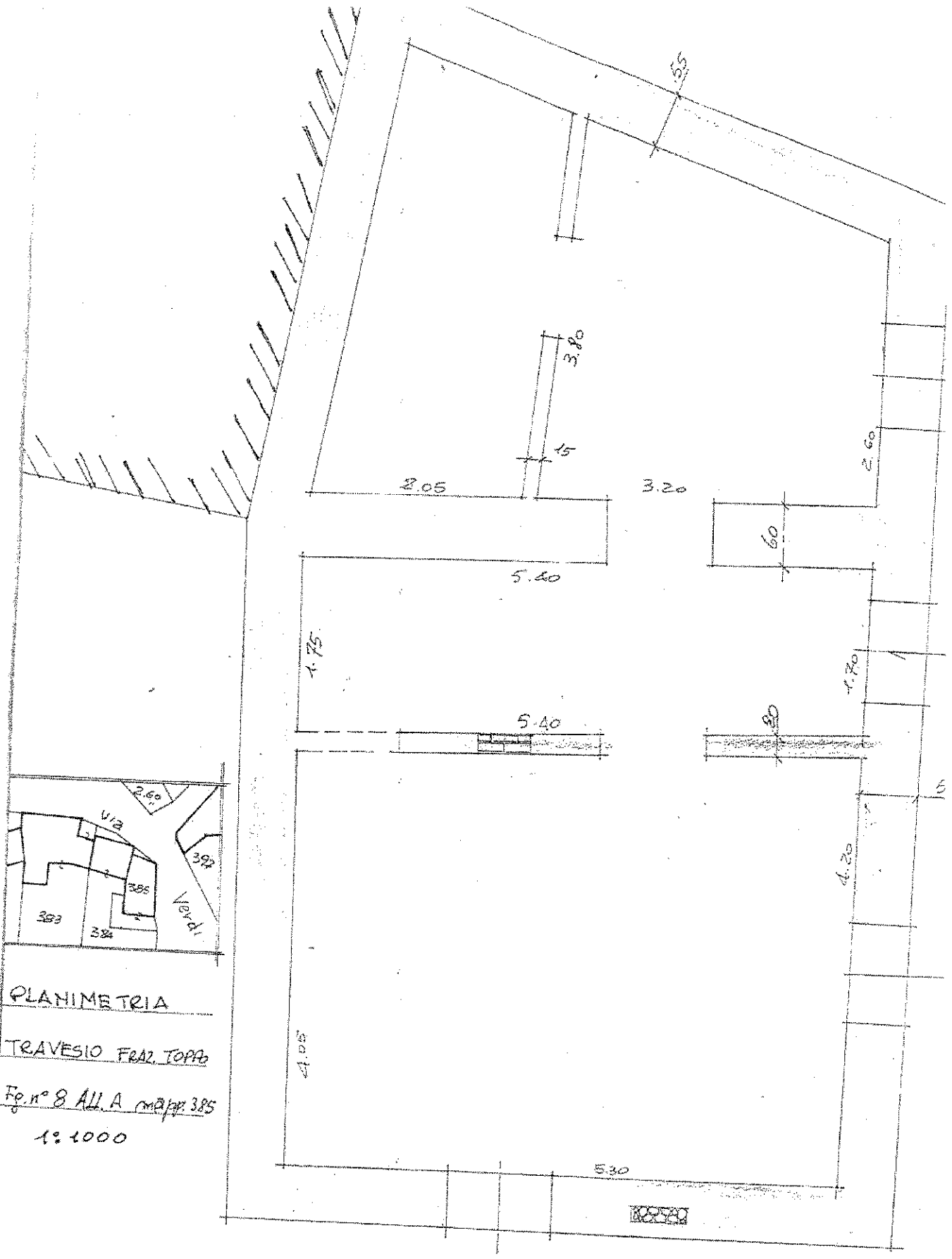
PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI TRAVESIO

VERIFICA STATICA DI UN EDIFICIO SITO IN VIA
VERDI FRAZIONE TOPPO E CENSITO AL F.8 Mapp.385

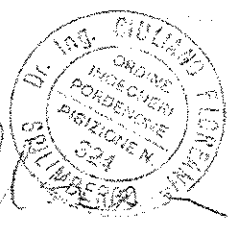
PROPRIETA': 

(Zona sismica di prima categoria)



PLANIMETRIA
 TRAVESIO FRAZ. TOPPO
 Fog. n° 8 ALL. A c.m.p. 385
 1:1000

PIANTA PIANO TERRA 1:50



Premessa

Lo scrivente è stato incaricato dal signor [REDACTED] proprietario dell'edificio uso abitazione sito in comune di Travesio frazione Toppo via G. Verdi e censito catastalmente al F. 8 all. A mapp. 385, di verificare le condizioni statiche dell'edificio ai fini di accertare se sono raggiunti i parametri propri delle costruzioni asismiche.-

Stato di fatto

La visita all'edificio è avvenuta il giorno 3.12.1983 alla presenza del proprietario che ha informato lo scrivente sugli interventi effettuati alle strutture negli ultimi anni.

Trattasi di un edificio realizzato nel 1925 con due piani fuori terra oltre al sottotetto praticabile e con pianta pressochè rettangolare. La struttura portante è costituita dalle murature perimetrali e di spina tutte in pietrame tranne un setto interno realizzato in mattoni semipieni. Gli orizzontamenti sono in laterocemento armato e vennero realizzati nel 1965 in occasione di un intervento generale di consolidamento e ristrutturazione; la copertura è in legno a falde inclinate.

In conseguenza degli eventi sismici del 1976 la costruzione ha subito limitati danni che non hanno compromesso la struttura; sono stati inseriti alcuni tiranti al fine di migliorare il collegamento fra setti ed orizzontamenti e quindi aumentare la rigidezza dell'insieme.

Le strutture murarie si presentano in buono stato; non evidenziano segni di cedimento nè fessurazioni al di fuori di alcune microfessure che però interessano i soli intonaci.- Gli orizzontamenti in laterocemento appaiono integri e ben ammorsati alle murature perimetrali e di spina.-

Verifica statica

Le strutture murarie vengono verificate con il metodo Ve.T. assumendo i seguenti parametri:

- Superficie coperta 72 mq
- Altezza edificio 6.00 m
- Superficie setti portanti:
 - a) in direzione X : $A_x = 9.40$ mq
 - b) in direzione Y : $A_y = 9.70$ mq
- Caratteristiche meccaniche delle murature: $\tau_y = 4.0$ t/mq
(muratura di pietrame squadrato con buona malta di calce dolce)
- Coefficienti per la verifica:
 - a) facies litologica : $C_1 = 1.05$
 - b) ubicazione sito : $C_2 = 1.05$
 - c) coeff. di sicurezza: $\nabla = 1.10$

$$\overline{VK} = 0.20 \times 1.1 \times 1.05 \times 1.05 = 0.242$$

- Peso specifico murature : 2.0 t/mc

- W edificio:

a) 1° solaio : 0.500 t/mq

b) 2° solaio : 0.250 t/mq

c) Copertura : 0.120 t/mq

I carichi degli orizzontamenti e della copertura si considerati ugualmente ripartiti se A_x e A_y

$$W = 72 \times (0.500 + 0.250 + 0.120) + (9.4 + 9.7) \times 6.0 \times 2.0 = 291.84 \text{ t}$$

Verifica in direzione X

$$G_x = 72 \times 0.5 \times (0.500 + 0.250 + 0.120) / 9.4 + (6.0 \times 2.0) = 15.37 \text{ t/mq}$$

$$\tau_x = 4.00 \times \sqrt{1 + \frac{15.37}{1.5 \times 4.0}} = 7.55 \text{ t/mq}$$

$$R_x = 291.84 / 9.4 = 31.05 \text{ t/mq}$$

$$VK_x = 7.55 / 31.05 = 0.243 > \overline{VK}$$

verificato in direzione X

Verifica in direzione Y

$$\bar{v}_y = 72 \times 0.5 \times (0.500 + 0.250 + 0.120) / 9.7 + (6.0 \times 2.0) = 15.23 \text{ t/mq}$$

$$\bar{z}_y = 4.00 \times \sqrt{1 + \frac{15.23}{1.5 \times 4.00}} = 7.52 \text{ t/mq}$$

$$R_y = 291.84 / 9.7 = 30.09 \text{ t/mq}$$

$$VK_y = 7.52 / 30.09 = 0.250 > \overline{VK}$$

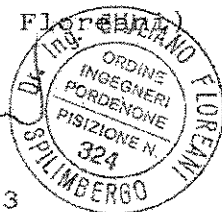
Verificato in direzione Y

Conclusioni

Dai calcoli effettuati si può affermare che le strutture dell'edificio oggetto della presente relazione rientrano, seppure strettamente, nei parametri prefissati per le costruzioni asismiche; va detto però che nel conteggio l'edificio è stato considerato per maggiore sicurezza isolato e non inserito nella schiera di edifici adiacenti.

IL RELATORE (Ing. Giuliano Floreani)

Giuliano Floreani



Spilimbergo 5 dicembre 1983

PUNTI DI SCATTO

