

bruno lazzaroni  
perito industriale edile  
c.f. LZZBRN56L30I904J  
p.i. 00222810939



Via Giuseppe Verdi n.2  
33097 Spilimbergo (PN)  
tel.042740431 fax 0427928200  
studiobrunolazzaroni@gmail.com  
bruno.lazzaroni@pec.eppi.it

## Tribunale di Pordenone

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Agos Ducato S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep.: **251/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 28-01-2015

Giudice delle esecuzioni: Dott. Francesco Petrucco Toffolo



**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Per.Ind. Bruno Lazzaroni**  
Codice fiscale: LZZBRN56L30I904J  
Partita IVA: 00222810939  
Studio in: Via Giuseppe Verdi 2 - 33097 Spilimbergo  
Telefono: 042740431  
Fax: 0427928200  
Email: studiobrunolazzaroni@gmail.com  
Pec: bruno.lazzaroni@pec.eppi.it



**Beni in Polcenigo (Pordenone)**  
Via San Michele n.14

**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:**

**Fabbricato comprendente due abitazioni di tipo economico sito in Polcenigo (PN), Via San Michele n.14**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di **Piena proprietà**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di **Piena proprietà**

(Estratto di matrimonio All.1)

Identificato al catasto Fabbricati (Estratto di Mappa All.2 e Visure catastali All.3):

Intestazione:

Foglio **13**, mapp.**526**, sub.**1**, Via San Michele n.14, piano 1, categoria A/4, classe 2, vani 5, rendita € 201,42

Foglio **13**, mapp.**526**, sub.**2**, Via San Michele n.14, piano 2, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, rendita € 164,49

Foglio **13**, mapp.**526**, sub.**3**, Via San Michele n.14, piano T, categoria C/2, classe 1, superficie mq.59, rendita € 51,80

Foglio **13**, mapp.**526**, sub.**4**, piano T, corte comune ai sub.1, 2 e 3

Identificato al catasto Terreni:

Fg.**13** mapp.**526** ente urbano are 01.77

Derivante da:

Atto di compravendita del 05.12.2003 Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone rep.40034 racc.11191 (All.4)

Confini:

Nord: mapp.525, Sud: strada comunale, Est: mapp.528, Ovest: mapp.201

Note: Il Tipo Mappale (All.5), l'elaborato planimetrico (All.6) e le schede



catastali (All.7, 8 e 9) allegati sono stati reperiti presso l'ufficio tecnico comunale nella pratica di sanatoria di cui si dirà oltre, in quanto irreperibili presso l'Agenzia del territorio di Pordenone.

Identificato al catasto Terreni (Visura catastale All.10):

Intestazione:

Foglio **13**, mapp.**518** semin arbor, classe 1, superficie catastale are 01.40, reddito dominicale: € 1,34, reddito agrario: € 0,90

Derivante da:

Atto di compravendita del 05.12.2003 Notaio Gerardi Gaspare di Pordenone rep.40034 racc.11191 (All.4)

Confini:

Nord-Ovest: mapp.517, Sud: strada comunale, Est: mapp.201, Ovest: mapp.516

**Si dichiara la conformità catastale.**

**Note generali:** La dichiarata conformità è riferita alla documentazione catastale reperita presso l'ufficio tecnico comunale nella pratica di sanatoria di cui si dirà oltre, in quanto irreperibile presso l'Agenzia del territorio di Pordenone.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di lotto comprendente un fabbricato ad uso abitazioni con scoperto circostante, ed un'area distaccata tenuta ad orto con sovraeretto fabbricatino in legno ad uso pollaio.

IL LOTTO NON E' DIVISIBILE

**Caratteristiche zona:** normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero - Note: Abitato saltuariamente degli esecutati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All.11)

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria R.P.4225 R.G.20499 a favore di Banca Popolare Friuladria Spa contro e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogito Notaio Gaspare Gerardi in data 15/12/2003 ai nn. 40035/11192

- Ipoteca legale a favore di Gest Line S.p.a. contro derivante da atto amministrativo, Importo ipoteca: € 27.172,92 - Importo capitale: € 13.586,46



iscritto a Pordenone in data 12/10/2005 ai nn. R.G.17225, R.P.4074  
Note: Limitatamente ai beni mapp.526 sub.1 e 2

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

- Pianoramento a favore di Agos Ducato Spa contr  
i e lervante da Verbale di pignoramento  
immobili, trascritto a Pordenone in data 13/01/2014 ai nn. R.G.305,  
R.P.222

Note: Su tutti i beni del presente lotto

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: nessuna

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

da **ante ventennio al 05/12/2002** In forza di decreto di  
trasferimento

Note: Per il Fg.13 mapp.526 sub.1, 2 e 3: titoli anteriori al ventennio.  
Per il Fg.13 mapp.518: sentenza di usucapione del 16.04.1999 n.5261 del  
 Pretore di Pordenone, trascritta a Pordenone il 06.07.1999 n.9577/6742.

**Titolare/Proprietario:**

dal **05/12/2002 al 05/12/2003** In forza di denuncia di successione in morte di  
Marcandella Aldo registrato Pordenone in data 30/05/2003 ai nn. 100/985  
trascritto a Pordenone in data 11/11/2003 ai nn. 18054/12046

**Titolare/Proprietario:**

dal **05/12/2003 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a  
rogito Notaio Gerardi Gaspare in data 05/12/2003 ai nn. 40034/11191 trascritto  
a Pordenone in data 16/12/2003 ai nn. 20498/13747 (All.4).

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** Pratica n.548/COND (All.12, 13 e 14)

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n.47)

Per lavori di: Cambio di destinazione d'uso dei vani al piano secondo e soffitta

Rilascio in data 01/12/2003 al n. di prot. 3460/1986 (All.15)



**7.2 Conformità urbanistico-edilizia:** sanzionato

Certificato di assenza di provvedimenti sanzionatori All.16

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: A2: di conservazione ambientale dei vecchi nuclei
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?	SI
Se si, quali?	Possibile servitù di transito a favore del mapp.525.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedasi Estratto dalle Norme tecniche di attuazione All.17

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistico-edilizia**

Descrizione:
--------------

Il compendio immobiliare è un unico fabbricato comprendente due abitazioni ed un deposito, con antistante terreno di pertinenza (foto 1) ed adiacente lotto di terreno tenuto ad orto (foto 2), siti a Polcenigo in Via San Michele con accesso pedonale e carraio al civico n.14 (foto 3) e carraio al civico n. 12 (foto 4).

Urbanisticamente ricompreso in zona "A/2 di conservazione ambientale dei vecchi nuclei" e pertanto privo di future possibilità edificatorie.

A seguito del sopralluogo compiuto il 21.10.2014 (All.18) così sommariamente si descrive: è un fabbricato in muratura di pietra, di vecchia costruzione comunque ante 1967, negli anni ristrutturato, di pianta irregolare, si sviluppa su tre piani fuori terra (foto 5) e comprendete due unità immobiliari ad uso abitazione: mappale 526 sub.1 e 2, ed una adibita a cantina/deposito: mappale 526 sub.3.

L'attuale consistenza dell'immobile corrisponde alle schede catastali allegate (All.7, 8 e 9) con la precisazione che le stesse sono state reperite presso l'ufficio tecnico comunale nella pratica di sanatoria di cui si dirà oltre, in quanto irreperibili presso l'Agenzia del territorio di Pordenone.

Il sub. 3 del mapp.526 identifica i vani dell'unità immobiliare del piano terra (che a monte sono seminterrati: foto 6) ai quali si accede direttamente dall'esterno,



sono adibiti a cantina e deposito (foto 7, 8, 9, 10, 11 e 12); in uno di questi vani tra di loro collegati è installata un'unica caldaia a gas metano del riscaldamento (foto 13), priva del prescritto "libretto", che serve entrambi gli appartamenti. Il vano a Nord, con esclusivo accesso dall'esterno (foto 14), è tenuto a deposito (foto 15 e 16) con solaio di primo livello in legno (foto 17) e pavimento in elementi di pietra. I restanti vani hanno solaio in laterocemento. L'altezza interna di questo piano è di circa due metri, è privo di impianti tecnologici (quello elettrico di illuminazione è esterno alla muratura ed evidentemente fuori norma), le finiture sono modeste e la presenza di umidità sulle murature perimetrali è notevole. La superficie lorda di questo piano è di mq.66,00 oltre a mq.6,00 di portico. Il sub.1 del mapp.526 identifica l'unità immobiliare del primo piano, l'altezza interna è di mt 250 e la superficie lorda di mq.60,00; si accede attraverso la scala esterna in pietra (foto 18) e ballatoio in calcestruzzo di mq.18,00 (foto 19). Comprende la cucina e pranzo (foto 20 e 21) con uso di terrazzino (foto 22 e 23), un servizio igienico con vasca da bagno di dimensioni ridotte (foto 24), una prima camera da letto passante (foto 25) attraverso la quale si raggiunge la seconda camera da letto (foto 26). Il solaio di secondo livello delle due camere è in legno (foto 27 e 28), nei restanti vani in laterocemento. Tutti i vani sono riscaldati con radiatori, il pavimento è in piastrelle e moquette nelle camere. L'impianto elettrico è a vista e fuori norma (foto 27).

Mediante la scala esterna in legno (foto 29 e 30) si raggiunge il terrazzino (foto 31) di mq.18,00 che disimpegna l'unità immobiliare del sottotetto (foto 32) identificata dal sub.3 del mapp. 526 che comprende: cucina (foto 33 e 34) con uso di terrazza, piccolo servizio igienico (foto 35 e 36), soggiorno con camino (foto 37 e 38) e con accesso diretto alla camera da letto (foto 39, 40 e 41). L'altezza interna dei vani di questo piano è di mt 2,40 al colmo e mt 1,80 circa in banchina; la superficie lorda è di mq.50,00. Tutti i vani sono riscaldati con radiatori (foto 41), il pavimento è rivestito in linoleum. Impianto elettrico a vista e fuori norma. Tutti i serramenti dell'intero fabbricato sono in legno, di modesta fattura e datati; i vetri sono normali, non esistono particolari coibentazioni. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, per quanto visibile essendo gli alloggi arredati, è piuttosto scadente.

Il tetto a due falde ha modesta struttura in legno e manto in coppi (foto 42, 43 e 44), nel sottotetto sono visibili tracce di infiltrazioni d'acqua piovana (foto 41). Lo scoperto antistante il fabbricato presenta l'evidente esercizio di un transito a favore del lotto confinante (foto 45 e 46) del quale però non si è potuta reperire documentazione probatoria.

Come detto l'epoca di costruzione del fabbricato è remota ma, a seguito di lavori edili eseguiti nel 1975, questo è stato modificato come risulta dalla domanda di sanatoria del 30.4.1986 (All.12, 13 e 14) a cui è seguita la Concessione edilizia in sanatoria del 2.12.2003 (All.15).

La classe energetica dell'edificio è "E" come da Attestato di prestazione energetica (All.18).

Il Mappale 518 identifica l'adiacente lotto di terreno della superficie catastale di mq.140, per la gran parte delimitato da muro in pietrame, è tenuto ad orto (foto 47) con sovraeretta una precaria costruzione in legno (foto 48 e 49), in stato di abbandono e priva di autorizzazione edilizia, quindi abusivamente realizzata e per la quale si ritiene conveniente la sua eliminazione.

#### **Accessori:**

##### **A.1 Terreno**

Identificato al catasto terreni:

Fg.13 mapp.518 semin arbor, classe 1 are 01.40, reddito agrario :  
€ 0.90, reddito dominicale : € 1,34.

Sviluppa una superficie complessiva di 140

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile prezzo di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Le misure sono state tutte desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente, ai fini della valutazione, tale comunque da non giustificare un ulteriore rilievo delle dimensioni in loco.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Ufficio tecnico di Polcenigo, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI Pordenone

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fg.13 mapp.526 sub.1, 2 e 3: fabbricato comprendente due abitazioni di tipo economico con adiacente terreno Fg.13 mapp.518	0,00	0,00	48.000,00	48.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):

€ 12.000,00

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

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

€ 36.000,00

Spilimbergo, 30 Ottobre 2014

Allegati:

- Fascicolo degli allegati;
- Documentazione fotografica



L'Esperto alla stima

Per.Ind. Bruno Lazzaroni