

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

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

contro: 

N° Gen. Rep. **279/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

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

**Esperto alla stima:** Maurizio Toffoli  
**Codice fiscale:** TFFMRZ66M12L483B  
**Partita IVA:**  
**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 del Troi n. 8/b - Pordenone (PN) - 33170

**Descrizione zona:** Zona residenziale densamente popolata

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Categoria:**

**Dati Catastali:** [REDACTED] n.a. [REDACTED], foglio 11, particella 812, subalterno 2, indirizzo Via del Troi, 8/b, interno 2, piano s1-t, comune Pordenone, categoria A/3, classe 4, consistenza 5, rendita € 529,37, [REDACTED] foglio 11, particella 812, subalterno 7, indirizzo Via del Troi, 8/b, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, superficie 14, rendita € 67,97

### 2. Possesso

**Bene:** Via del Troi n. 8/b - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via del Troi n. 8/b - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via del Troi n. 8/b - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** cassa di risparmio del FVG S.P.A. con sede in Gorizia, cassa di risparmio di Udine e Pordenone S.P.A.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via del Troi n. 8/b - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via del Troi n. 8/b - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Misure Penali:** SI

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via del Troi n. 8/b - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via del Troi n. 8/b - 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 Gruario, 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 dalla Dott.ssa Bolzoni Roberta, Perito Estimatore in data 03/05/18, con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di pignoramento da parte di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. nei confronti del [REDACTED]

OGGETTO DI STIMA:

beni di proprietà di [REDACTED], e precisamente:

- quota di 1/1 di piena proprietà di un appartamento al P.T. con cantina e garage al piano S1, e scoperto comune, ubicato nel Comune di Pordenone (PN) Via del Troi n.8/b (LOTTO UNICO) - Fg. 11 mapp. 812 sub 2 e 7.

ATTIVITA' SVOLTA:

- visure ipotecarie e catastali
- sopralluogo sul posto eseguito il 14/06/18 e rilievo dello stato dei luoghi
- documentazione fotografica interna ed esterna
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pordenone
- acquisizione del contratto di compravendita

L'unità è posta sul lato est dell'edificio e si affaccia su tre fronti, nord, est e sud, ha una disposizione planimetrica funzionale ed è ben orientata. I locali si presentano in discreto stato manutentivo e le finiture e l'impiantistica sono di buona 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 tre accessi, due carrai ed uno pedonale, tutti posti lungo un ramo cieco di via Del Troi. Il fabbricato è presumibilmente costituito da telaio in cemento armato e tamponamento in muratura di blocchi forati da cm. 25, senza intercapedine isolante, intonacati al civile. L'appartamento è posta al P.T. (rialzato) ed è costituito da entrata, soggiorno con terrazzino, cucina abitabile, 2 camere e un bagno; al piano seminterrato troviamo una cantina ed il garage. Pavimentazioni interne all'appartamento in piastrelle e parquettes nelle due camere (in quella matrimoniale sono in parte sollevati) ed esterne (vano scale e pianerottoli) in marmo di diverse qualità e con diverso tipo di posa; tetto piano, copertura in guaina bituminosa, grondaie in lamiera verniciata, serramenti esterni in tapparelle di plastica, ed interni in PVC con vetro camera, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio, impianto di condizionamento. Il cortile esterno è in parte pavimentato in cemento ed in parte a verde, la recinzione lato strada è costituita da zoccolo in cls e ringhiera in ferro. Il condominio è stato costruito nel 1967.

Si esprime giudizio di indivisibilità legato alla natura del bene.

Beni in Pordenone (PN)  
Località/Frazione  
Via del Troi n. 8/b

**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.**

sito in Pordenone (PN) CAP: 33170, Via del Troi, 8/b

Note: Si tratta di un appartamento posto in una palazzina di 6 appartamenti edificata nel 1967. in cui è stato fatto un restauro interno (rifacimento bagno, pavimenti e impianti) circa una decina di anni fa.

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: [redacted]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] n.a. [redacted] foglio 11, particella 812, subalterno 2, indirizzo Via del Troi, 8/b, interno 2, piano s1-t, comune Pordenone, categoria A/3, classe 4, consistenza 5, rendita € 529,37

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] n.a. Nola il 10/07/1975, foglio 11, particella 812, subalterno 7, indirizzo Via del Troi, 8/b, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, superficie 14, rendita € 67,97

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'altezza dei locali di abitazione è stata rilevata in mt. 2,75 anziché 2,80 come riportato sia nel progetto che nella planimetria catastale, inoltre il corridoio, l'ingresso ed una parte del bagno sono stati controsoffittati ad un'altezza di mt. 2,50. Non si ritiene che tali difformità costituiscano motivo di variazione catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona residenziale di vecchia edificazione con scarsità di parcheggi e verde pubblico, strade di lottizzazione di limitate dimensioni

**Caratteristiche zona:** Non specificato

**Area urbanistica:** Non specificato

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: All'interno dei locali vi sono alcuni arredamenti, in particolare: cucina completa di elettrodomestici, bagno completo, salotto completo, camera con armadio e scrivania.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di cassa di risparmio di Udine e Pordenone S.P.A. contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Bevilacqua Giorgio in data 22/05/2003 ai nn. 97543; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/05/2003 ai nn. 8636/1767; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale: € 105000.

### - Misure penali:

Descrizione onere: ordinanza di sequestro conservativo penale del Tribunale di Pordenone rep. n. 861 del 07/11/2011 fino alla concorrenza di euro 140.000, trascritto a Pordenone il 08/11/2011 n. 16077/11125

### - Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di cassa di risparmio del FVG S.P.A. con sede in Gorizia contro [REDACTED]; Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di ufficiale giudiziario Tribunale di PN in data 18/10/2017 ai nn. 3410 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/11/2017 ai nn. 14721/10010.

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:** Il Condominio "Cervino" non ha l'amministratore e le spese condominiali vengono suddivise in parti uguali tra i condomini. Non mi è stata fornita la cifra spettante a questa unità, per tanto, è da considerare che non vi sono spese pregresse da pagare.

**Millesimi di proprietà:** 166,66

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** L'attuale proprietario risulta detenuto presso il carcere Due Palazzi di Padova e gli immobili, oggetto della presente stima, sono gravati da sequestro conservativo penale emesso dal Tribunale di Pordenone in data 07/11/2011 fino alla concorrenza di euro 140.000,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] s.a. [REDACTED] dal 22/05/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua Giorgio, in data 22/05/2003, ai nn. 97541; trascritto a Pordenone, in data 28/05/2003, ai nn. 8635/5838.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 39733/66

Intestazione: [REDACTED] per conto del [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: di costruzione fabbricato residenziale per n. 6 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/02/1967 al n. di prot. 39733

Abitabilità/agibilità in data 29/12/1967 al n. di prot. 31430

### 7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	15/2016
Zona omogenea:	B.1.5
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione di cortili
Estremi delle convenzioni:	Notaio Giuseppe Salice rep. 43058/1
Obblighi derivanti:	mantenere ad area cortilizia una superficie pari

	a mq. 231 posta sul lato nord est del fabbricato per garantire il distacco tra pareti finestrate
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:	1,5
Altezza massima ammessa:	12
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: di cui al punto A**

Appartamento posto in una palazzina di tipo economico, realizzata alla fine degli anni '60 con finiture risalenti all'epoca della costruzione. Internamente, circa una decina di anni fa, sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione consistenti in:  
 - sostituzione dei serramenti interni e delle porte, pavimentazione dell'entrate, cucina e salotto, rifacimento completo del bagno e degli impianti. Esternamente e le parti comuni necessitano di una ristrutturazione.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Padova - Stato Civile [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **85,00**

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8/b; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**



Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **scarse**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **guaina bituminosa** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmette di cemento** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Condizionamento tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** condizioni: **buone** conformità: **con certificato di collaudo**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

PER IL CALCOLO DELLE SUPERFICI SI E' APPLICATO IL CRITERIO FISSATO DAL DPR 138/98 (VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI PIU' MURI INTERNI E PERIMETRALI -MAX CM 50- PIU' MURI IN COMUNE AL 50%)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	85,00	€ 656,00
			<b>85,00</b>	

**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: 2-2017

Zona: periferica D1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

**Visura per soggetto  
limitata ad un comune**  
Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2018

Data: 31/05/2018 - Ora: 16.38.38  
Visura n.: T286029 Pag: 1

Fine

<b>Dati della richiesta</b>	[REDACTED]	
<b>Soggetto individuato</b>	Terreni e Fabbricati siti nel comune di PORDENONE ( Codice: G888) Provincia di PORDENONE [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]	

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di PORDENONE(Codice G888) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		11	812	2			A/3	4	5 vani	Totale: 82 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 80 m <sup>2</sup>	Euro 529,37 L. 1.025,000	VIA DEL TRO1 n. 8/B piano: S1-T interno: 2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		11	812	7			C/6	5	14 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 67,97 L. 131,600	VIA DEL TRO1 n. 8/B piano: T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Totale: vani 5 m<sup>2</sup> 14 Rendita: Euro 597,34

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 6/6
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/2003 Trascrizione in atti dal 29/05/2003 Repertorio n.: 97541 Rogante: BEVILACQUA GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5838.1/2003)			

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO  
F. Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

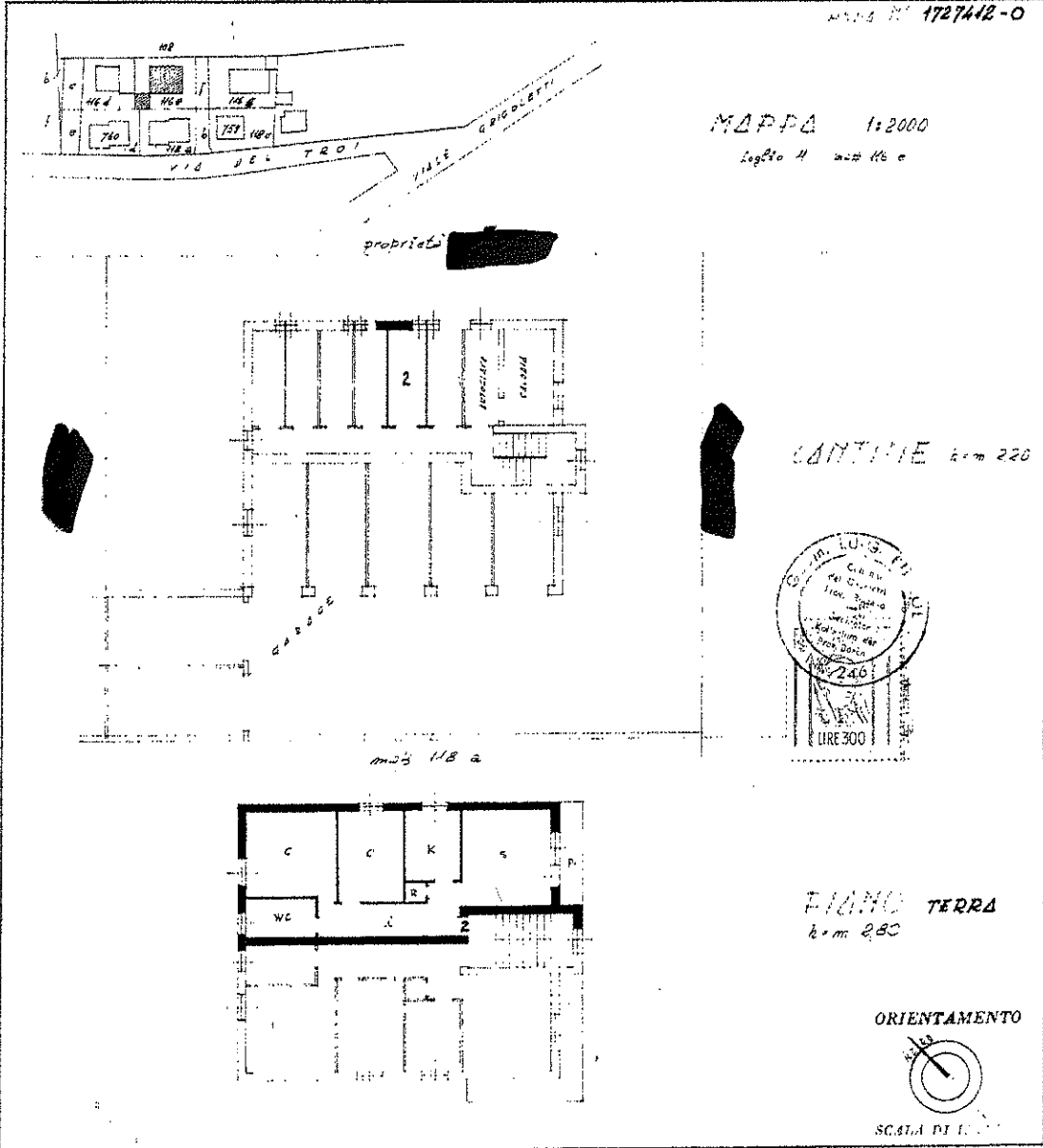
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1939, N. 1362)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **PORDENONE** Via del: **TROI**

Ditta: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED] n. [REDACTED]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	1967
PROT. N°	2195

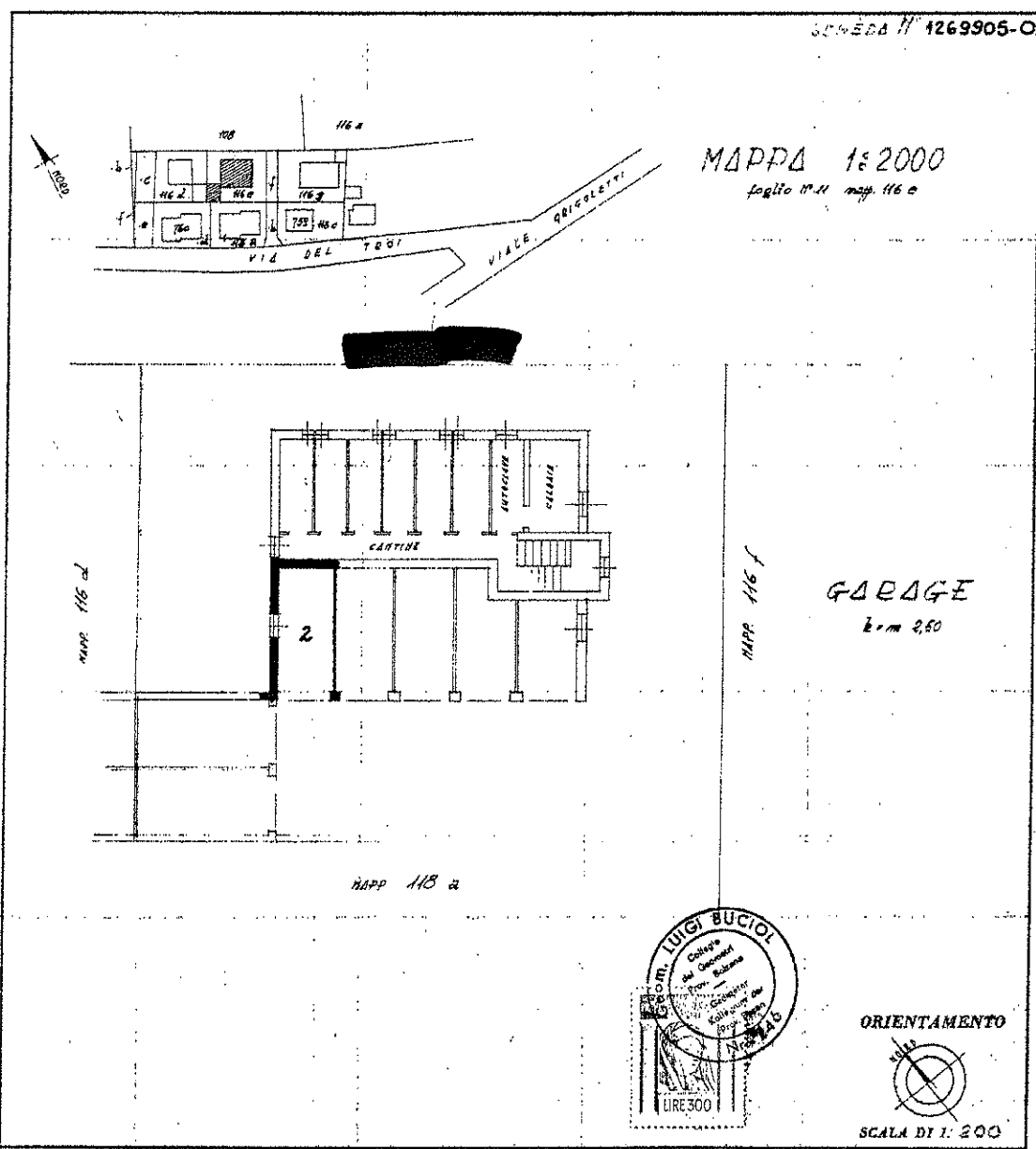
Compilata dal [REDACTED]  
 Iseritto all'Albo del [REDACTED]  
 della Provincia di [REDACTED]  
 DATA [REDACTED]  
 Firma: [REDACTED]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 11 - Particella: 812 - Subalterno: 2 >  
VIA DEL TROI n. 8/B piano: S1-T interno: 2;

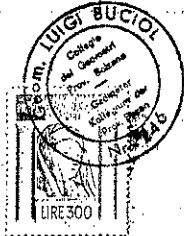
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 20  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via del TROI  
Ditta [redacted] cond. C.E. VINO  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Federico P.M. 11.2



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
DATA 14 DIC 1967  
PROT. N° 2201

Compilata dal GEOMETRA  
BUCIOL LUIGI  
Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di BOLZANO  
DATA 20 novembre 1967  
Firma: [signature]



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/05/2018 - Comune di PORDENONE (G888) - < Foglio: 11 - Particella: 812 - Subalterno: 7 >  
VIA DEL TROI n. 8/B piano: T;