

---

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

promossa da

contro

N° Gen. Rep. **13/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-05-2023 ore 14:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Rustici**

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Castions, 7 - Castions - Zoppola (PN) - 33080

**Descrizione zona:** Semicentrale nella frazione di Castions

**Lotto:** 001 - Rustici

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo rurale [A6]

**Dati Catastali:**

██████████ foglio 18, particella 268, comune M190, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5, rendita € 176,11, ██████████

██████████ foglio 18, particella 608, comune M190, categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5, rendita € 208,13, ██████████

██████████ foglio 18, particella 68, comune M190, categoria A/4, classe 1, consistenza 5, rendita € 160,10, ██████████

██████████ sezione censuaria M190, foglio 18, particella 507, qualità prato, classe 1, superficie catastale 330, reddito dominicale: € 2,13, reddito agrario: € 1,11, ██████████

██████████ sezione censuaria M190, foglio 18, particella 654, qualità prato, classe 1, superficie catastale 25, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,08, ██████████

██████████, sezione censuaria M190, foglio 18, particella 655, qualità Area Fabb DM, superficie catastale 30, ██████████

██████████ sezione censuaria M190, foglio 18, particella 656, qualità sem. arb., classe 3, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,26

### 2. Possesso

**Bene:** Via Castions, 7 - Castions - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Rustici

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Castions, 7 - Castions - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Rustici

**Corpo:** A

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Castions, 7 - Castions - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Rustici

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Castions, 7 - Castions - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Rustici

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Castions, 7 - Castions - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Rustici

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Castions, 7 - Castions - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Rustici

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Castions, 7 - Castions - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Rustici

**Prezzo da libero:**

**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 all'Ordine dei Periti Industriali di Venezia, è stato nominato dalla Dottoressa BOLZONI Roberta, Perito Estimatore in data 30/11/2022, con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di pignoramento da parte di [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

OGGETTO DI STIMA:

beni in piena proprietà, e precisamente:

LOTTO UNICO

- Complesso di edifici in parte residenziali ed in parte ex agricoli, dismessi da molti decenni, posti in Via Castions n. 7 a Castions di Zoppola (PN), Con locali posti al P.T.-1 e 2 ed area scoperta comune, in parte ancora al catasto terreni, per complessivi mq. 1425 - Fg. 18 mapp. 68-268-608 -507-654-655-656;

ATTIVITA' SVOLTA:

- visure ipotecarie e catastali
- sopralluogo sul posto eseguito in più volte e rilievo dello stato dei luoghi
- documentazione fotografica
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Zoppola.

Le unità oggetto della presente sono poste in due fabbricati contigui, su 3 piani, con scoperto esclusivo, posti nelle vicinanze del centro di Castions, frazione di Zoppola . L'insediamento dista circa 2 Km dal centro di Zoppola ed è comodo sia per raggiungere a piedi il centro di Castions sia per raggiungere in auto Pordenone. L'area esterna è ben disposta sia all'interno sia all'esterno della corte e si possono creare i parcheggi . I fabbricati sono dismessi da molti anni ma in epoca abbastanza recente sono stati rifatti i tetti, quindi ora i fabbricati sono in sicurezza. Questo non esclude il fatto che le infiltrazioni accadute abbiano gravemente lesionato i solai interni che ora sono pericolanti. I fabbricati sono privi di ogni tipo di utenza, serramenti e impianti.

Il complesso misura circa Mq. 900, suddivisi nei tre piani, e Mc 2750 circa.

Esternamente le facciate del fabbricato sono in parte costituite da muro in acciottolato a vista o intonacato, con uno stato di manutenzione appena sufficiente, sia dal punto di vista della struttura sia della manutenzione degli spazi esterni. L'epoca di costruzione risale 1800 . La zona è semicentrale alla frazione e le finiture esterne verranno meglio descritte nel prosieguo.

Si esprime giudizio di indivisibilità .

Beni in **Zoppola (PN)**  
Località/Frazione **Castions**  
Via Castions, 7

**Lotto: 001 - Rustici**

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 rurale [A6] sito in Zoppola (PN) CAP: 33080 frazione: Castions,  
Via Castions n. 7

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 18, particella 268, comune M190, categoria A/4, classe 1,  
consistenza 5,5, rendita € 176,11

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 18, particella 608, comune M190, categoria A/4, classe 1,  
consistenza 6,5, rendita € 208,13

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 18, particella 68, comune M190, categoria A/4, classe 1,  
consistenza 5, rendita € 160,10

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: [REDACTED]  
[REDACTED], sezione censuaria M190, foglio 18, particella 507, qualità prato, classe  
1, superficie catastale 330, reddito dominicale: € 2,13, reddito agrario: € 1,11

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED]  
[REDACTED], sezione censuaria M190, foglio 18, particella 654, qualità prato, classe 1, superficie catastale 25, reddito dominicale: € 0,16, reddito agrario: € 0,08

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED]  
[REDACTED], sezione censuaria M190, foglio 18, particella 655, qualità Area Fabb DM, superficie catastale 30

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED]  
[REDACTED], sezione censuaria M190, foglio 18, particella 656, qualità sem. arb., classe 3, superficie catastale 40, reddito dominicale: € 0,34, reddito agrario: € 0,26

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Fabbricati al rustico disposti su più piani con area pertinenziale

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: I fabbricati sono in abbandono da diversi anni ed il proprietario risulta irreperibile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di Notaio Jus Romano in data 21/12/2013 ai nn. 137592/32965; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 200000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]; A rogito di Tribunale di Udine in data 29/12/2017 ai nn. 2093; Importo ipoteca: € 60000; Importo capitale: € 42959,28.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] A rogito di

Tribunale di Udine in data 28/03/2018 ai nn. 485; Importo ipoteca: € 19750; Importo capitale: € 19020.33.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO UDINE in data 20/12/2021 ai nn. 3602.

**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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** 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:** Non 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:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] al . In forza di denuncia di successione.

**Titolare/Proprietario:** A [REDACTED]  
[REDACTED] al . In forza di denuncia di successione.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] al . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Maraspin Giorgio, in data 08/03/2011, ai nn. 81955/22207.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] al . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Maraspin Giorgio, in data 08/03/2011, ai nn. 81955/22207.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] al . In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio Maraspin Giorgio, in data 08/03/2011, ai nn. 81955/22207.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] al . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maraspin Giorgio, in data 08/03/2011, ai nn. 81957/22209.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] dal 29/10/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sioni Luca, in data 29/10/2004, ai nn. 29877/5629.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 07/087

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di fabbricati esistenti per la formazione di n. 11 unità immobiliari

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 30/07/2007 al n. di prot. 07/097

NOTE: La concessione edilizia n. 07/097 è stata dichiarata inefficace per decorrenza dei termini di ritiro in data 12/12/2008

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo rurale [A6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo rurale [A6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	B3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 31
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si ritiene vi siano due superfetazioni, al P.T., che dovranno essere comunque demolite

Descrizione: **Abitazione di tipo rurale [A6]** di cui al punto **A**

Complesso di fabbricati ex rurali in precarie condizioni statiche, soprattutto per quanto riguarda i solai di piano e le scale di collegamento, mentre i tetti sono stati mantenuti in epoca recente. Non sono presenti serramenti, impianti o utenze. Il confine lato ovest deve essere materializzato sul terreno, gli altri sono determinati. L'intera volumetria è recuperabile a fini residenziali ed è concessa anche la demolizione totale con ricostruzione.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **900,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1800

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 9

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Da ristrutturare radicalmente o demolire e ricostruire (è consentito)

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **legno** condizioni: **da demolire**

### Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il calcolo dei metri quadrati e dei metri cubi è stato effettuato al lordo delle murature e dei solai

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ex agricola	sup lorda di pavimento	1,00	900,00	€ 220,00
			<b>900,00</b>	

**900,00**

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

Criteri di stima:

Elenco fonti:

.

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo rurale [A6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 198.000,00.

La valutazione è stata eseguita sia a Mq che a Mc e i due valori si sovrappongono. I mappali 654-655-656 e 507 del Fg. 18 di Zoppola (allibrati al catasto terreni) sono compresi nel valore dei fabbricati, costituendo di fatto l'area scoperta pertinenziale degli stessi.

Mancando prezzi comparabili, vista la peculiarità del bene, ho adottato il criterio di stima: valore da ristrutturato - costo di costruzione

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ex agricola	900,00	€ 220,00	€ 198.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 198.000,00
Valore corpo	€ 198.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 198.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 198.000,00

**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 rurale [A6]	900,00	€ 198.000,00	€ 198.000,00

**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% )

€ 29.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **168.300,00**

#### Note finali dell'esperto:

Nel corso del sopralluogo ho riscontrato delle discrepanze tra il realizzato e quanto contenuto nella documentazione depositata in Comune, mentre il Catasto corrisponde. Tali discrepanze non ne pregiudicano la possibilità di vendita. L'attestato di prestazione energetica non è stato redatto perchè gli immobili sono privi di impianti e allacciamenti, per tanto non necessario.

#### Allegati

- AII. 1 NOMINA DEL CTU
- AII. 2 VISURE CATASTALI, MAPPA, PLANIMETRIE IMMOBILI
- AII. 3 PRATICHE EDILIZIE
- AII. 4 ESTRATTO PRG E DICH. COMUNE
- AII. 5 VISURE IPOTECARIE
- AII. 6 DICHIARAZIONE AG. ENTRATE DI PN X LOCAZIONI
- AII. 7 RELAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione:  
30-03-2023 17:03:33

L'Esperto alla stima  
**Maurizio Toffoli**