

---

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

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Soc. Coop,**

contro:



N° Gen. Rep. **184/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-04-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dot. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

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

Codice fiscale: BRTNLF61S19Z401H

Partita IVA: 00382750933

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434647394

Email: [angelo.bortolus@libero.it](mailto:angelo.bortolus@libero.it)

Pec: [angelo.franco.bortolus@geopec.it](mailto:angelo.franco.bortolus@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Pradival - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Abitazione con posto auto

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**



-foglio 43, particella 328, subalterno 7, indirizzo località Pradival, piano T, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 72, rendita € 371,85

-foglio 43, particella 328, subalterno 8, indirizzo località Pradival, piano T, comune San Vito al Tagliamento, categoria C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita € 46,64

-foglio 43, particella 328, subalterno 6, indirizzo località Pradival, piano T, comune San Vito al Tagliamento, bcnc

### 2. Possesso

**Bene:** via Pradival - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Abitazione con posto auto

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** via Pradival - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Abitazione con posto auto

**Corpo:** A

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Pradival - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Abitazione con posto auto

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Cividale Soc. Coop., Banca Antoniana spa, Equitalia Servizi di Riscossioni Spa

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Pradival - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Abitazione con posto auto

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via Pradival - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Abitazione con posto auto

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non specificato

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Pradival - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Abitazione con posto auto

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** via Pradival - Savorgnano - San Vito Al Tagliamento (Pordenone)

**Lotto:** 001 - Abitazione con posto auto

**Prezzo da occupato:** € 85.000,00

Beni in **San Vito Al Tagliamento (Pordenone)**  
Frazione **Savorgnano**  
via Pradival

**Lotto: 001 - Abitazione con posto auto**

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 civile [A2] sito in San Vito Al Tagliamento (Pordenone)  
frazione: Savorgnano, via Pradival

Quota e tipologia del diritto  
50/100 di [redacted] piena proprietà

Quota e tipologia del diritto  
50/100 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 43, particella 328, subalterno 7, indirizzo località Pradival, piano T, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 72, rendita € 371,85

Confini: Nord con la via Pubblica Est con il mappale 58 Sud con la ferrovia Ovest con i mappali 245/243

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale:

note: Nella documentazione depositata in catasto non è presente il sottotetto e al piano terra ci sono delle leggere difformità e non è indicata la scala di collegamento dei due piani. Si ritiene di non provvedere alla variazione catastale in quanto l'aggiudicatario dell'immobile dovrà decidere se sanare la situazione attuale al piano primo o ripristinare lo stato autorizzato. La variazione catastale è comunque dovuta e si stima con un costo di € 800.00.

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

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione in zona periferica della frazione di Savorgnano.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** San Vito al Tagliamento.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dalla famiglia degli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Antoniana spa contro [redacted]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/04/2003 ai nn. 5938/1145; Importo : € 240.000,00

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossioni Spa contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/02/2006 ai nn. 1915/493; Importo: € 991.287,60.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/12/2013 ai nn. 16287/2357; Importo: € 40.000,00.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted]; Derivante da: verbale di pignoramento iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/06/2016 ai nn. 8313/5632.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

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

**Affestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F

**Note Indice di prestazione energetica:** Per l' immobile oggetto di pignoramento si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) a firma del geom. Stefania Schiavo (All.6)

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario ante ventennio

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 04/03/2002 al 02/04/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Pascatti, in data 04/03/2002, ai nn. 107497; trascritto a Pordenone, in data 15/03/2002, ai nn. 4730/3479.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 02/04/2003 ad oggi (attuali proprietari). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giovanni Pascatti, in data 02/04/2003, ai nn. 117046; trascritto a Pordenone, in data 11/04/2003, ai nn. 5937/4055.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso a schiera per tre alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/03/2002

Rilascio in data 22/05/2002 al n. di prot. 11515

Abitabilità/agibilità in data 26/03/2003 al n. di prot. 7369. L'agibilità non è mai stata rilasciata. (All.2)

NOTE:

Concessione edilizia in variante del 22/07/2002 prot. 16765

Dia in variante del 19/11/2002 prot. 26145

Dia in variante del 13/02/2003 prot. 3736

### 7.1 Conformità edilizia:

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Oltre ad una diversa distribuzione interna dei locali al piano terra e la presenza di una scala di accesso al piano primo, vi è l'intero piano primo destinato a residenza in luogo del sottotetto autorizzato. Anche le altezze del piano primo differiscono dal progetto autorizzato di circa 35 cm aumentando la volumetria autorizzata.

Inoltre, è stata posizionata abusivamente una casetta in legno (foto 3) nella corte esclusiva.

Regolarizzabili mediante:

Sanatoria che utilizzi il piano casa che consente il soddisfacimento della doppia conformità, in vigore fino a novembre 2017, salvo proroghe. Per l'ottenimento della sanatoria del sottotetto ai fini abitativi dovrà essere interpellato l'ufficio tecnico del comune anche per la quantificazione delle sanzioni e degli oneri concessori recentemente modificati e per i quali attualmente l'ufficio tecnico non è in grado di dare esaurienti informazioni in merito (data di entrata in vigore 10/03/2017). Orientativamente l'importo presunto relativo alla pratica di sanatoria potrà ammontare a € 2.000,00 oltre agli oneri ipotizzabili in € 6.000,00 e la variazione catastale già evidenziata al capitolo 1.

Non è possibile accedere al condono edilizio in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore di tale strumento.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia**

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	n.86 del 03/12/2001
Zona omogenea:	B3-residenziale
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 1
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:	0.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	8.50 ml
Residua potenzialità edificatoria:	Piano casa in vigore fino a novembre 2017

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Trattasi di un immobile facente parte di un edificio trifamiliare con accesso dalla servitù di transito (foto 1) prospiciente la via Pradival. Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta su due piani, con un posto auto scoperto. La pertinenza è completamente recintata, con muretto e sovrastante rete metallica e il cancello carraio e pedonale in ferro zincato.

Distribuzione interna:

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: il piano terra dell'altezza utile di mt. 2.53, destinati alla residenza e accessori. Si accede dalla cucina (foto 5-6), dalla quale si raggiunge il salotto (foto 7-8), il disimpegno (foto 9), una camera (foto 11) e il bagno (foto 10). Tramite la scala in ferro posta in cucina (foto 5-13) si accede al piano primo, dell'altezza utile media di mt. 2.06, ove si trovano un bagno (foto 16), tre stanze adibite a camera da letto (foto 12-14-15) e un ripostiglio (foto 13).

**1. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] a proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **147,60**

**Condizioni generali dell'immobile:**

L'unità abitativa risulta attualmente in ottimo stato conservativo.

**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

- Muratura portante in laterizio cotto;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in legno;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio al piano terra in cartongesso al primo piano;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno come anche le ante d'oscuro;
- Portoncino d'ingresso in legno;
- Davanzali in marmo;
- Marciapiedi in piastrelle;
- Manto di copertura in tegole;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e finteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle al piano terra e in legno al piano primo;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas, del tipo ad incasso posta all'esterno (foto 18) con corpi scaldanti a radiatori; il piano primo è privo di riscaldamento ad eccezione della predisposizione nel bagno ed è presente nel vano scale un impianto di climatizzazione con unità esterna e uno split;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di buona serie;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano Terra	sup reale lorda	1,00	67,06	€ 900,00
Portico	sup reale lorda	0,50	6,74	€ 900,00
Piano Primo	sup reale lorda	0,50	33,53	€ 900,00

**107,33**



**Accessori:**

A1. Posto auto Trattasi di un posto auto all'interno dell'area di pertinenza non identificato sul posto.

Sviluppa una superficie complessiva di **21,00 mq**  
**Valore a corpo: € 560,00**

Intestazione:

[REDACTED]

**foglio 43, particella 328, sub. 8, indirizzo località Pradival, categoria C/6, classe 1, cons. 21 mq, sup.caf. 21 mq, rendita € 46,64**

A2. Scoperto Trattasi dello scoperto pertinenziale ad uso esclusivo

**Valore a corpo: € 2.843,00**

Intestazione:

[REDACTED]

**foglio 43, particella 328, sub. 6, indirizzo località Pradival, bene comune non censibile ai sub. 7 e 8**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri 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.

Per quanto riguarda il sottotetto viene valutato il prezzo della superficie accessoria ovvero al 50% della superficie residenziale, in ragione del fatto che l'eventuale regolarizzazione ai fini residenziali oltre a comportare il costo preventivo, restituirebbe dei volumi residenziali di ridotta fruibilità sia per le limitate altezze interne che per le finestrature esclusivamente a tetto. Si considera inoltre, che l'aggiudicatario potrebbe decidere di conservare il piano primo ad accessorio alla residenza. Per la casetta esterna si ritiene che il valore dell'opera corrisponda circa al costo della sua regolarizzazione e pertanto non se ne tiene conto nella presente stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Vito al tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)

Osservatorio Fimaa del 2016/17;

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

min. € 700,00 / max € 950,00 (O.I.A.T.)

min. € 600,00 / max € 900,00 (FIMAA).

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Posto auto e Scoperto pertinenziale**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra	67,06	€ 900,00	€ 60.354,00
Portico	6,74	€ 900,00	€ 6.066,00
Piano Primo	33,53	€ 900,00	€ 30.177,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 96.597,00

Valore Corpo € 96.597,00

Valore Accessori € 3.403,00

Valore complessivo intero € 100.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 100.000,00

**Riassunto:**

<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 civile [A2] con annesso Posto auto e Scoperto pertinenziale	107,33	€ 100.000,00	€ 100.000,00

**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% )

€ 15.000,00

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:	€ 85.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 85.000,00

**Allegati**

- ALL. 1** - Documentazione catastale, estratto del P.R.G. e n.t.a. ;
- ALL. 2** - Insussistenza contratti di affitto in corso, certificati di stato libero, certificazione di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso e attestazione abitabilità;
- ALL. 3** - Pratiche Edilizie;
- ALL. 4** - Fotografie in n. 18 (con planimetria indicante i punti di scatto);
- ALL. 5** - Rilievo stato di fatto;
- ALL. 6** - Attestato di prestazione energetica;
- ALL. 7** - Verbale di accesso
- ALL. 8** - Atto di provenienza

Si comunica che la signora 

Azzano Decimo, 16/03/2017

L'Esperto alla stima  
**Geom. Angelo Franco Bortolus**

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

**Esecuzioni Immobiliari**

All'Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Monica BIASUTTI

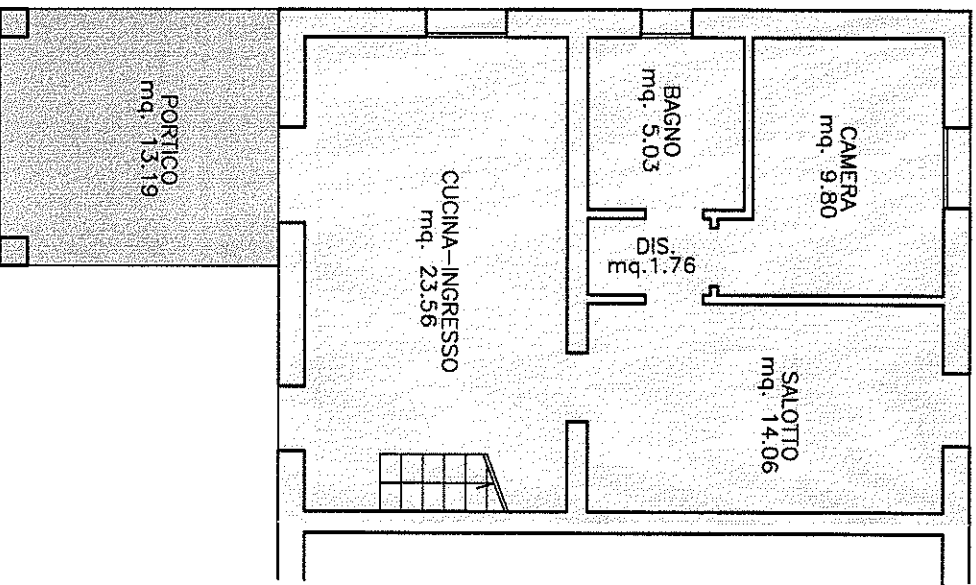
E.I. n. 184/16

1

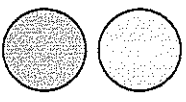
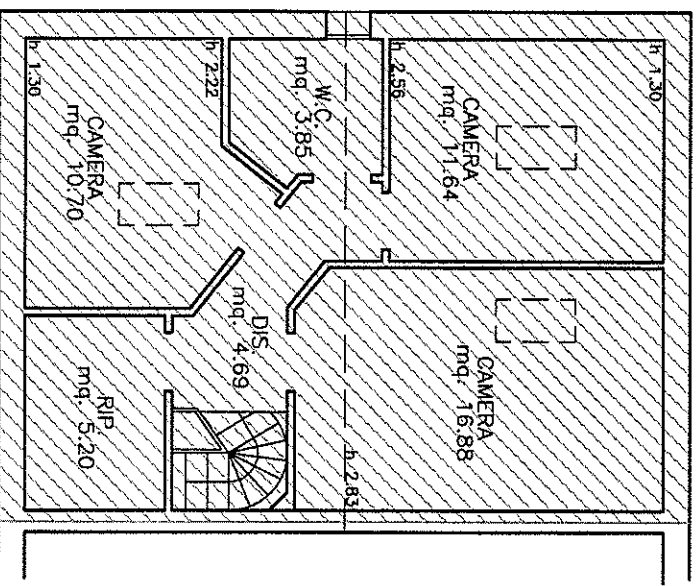
**ALLEGATO 5**

- Rilievo stato di fatto

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



SUPERFICIE RESIDENZIALE

SUPERFICIE A PORTICO

SUPERFICIE REALIZZATA ABUSIVAMENTE



E=14000

1 Particella: 328

Comune: SAN VITO AL TAGLIAMENTO Scala originale: 1:2000  
Foglio: 43 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
18-Gen-2017 10:50:51  
Prot. n. 462883/2017

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. 000050683 del 04/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Vito Al Tagliamento

Via Pradival

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 43  
Particella: 328  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Sclosa Flavio

Iscritte all'albo:  
Geometri

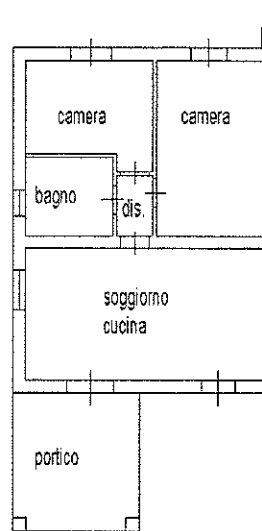
Prov. Udine

N. 2951

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA  
H=2.50 mt.



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2017 - n. T88025 - Richiedente: BRTNLF61S19Z401H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. 000050683 del 04/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Vito Al Tagliamento

Via Pradival

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 43  
Particella: 328  
Subalterno: 8

Compilata da:  
Sclosa Flavio

Iscritto all'albo:  
Geometri

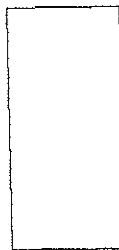
Prov. Udine

N. 2951

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO SCOPERTO



NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2017 - n. T88029 - Richiedente: BRTNLF61S19Z401H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/01/2017 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (1403) - < Foglio: 43 - Particella: 328 - Subalterno: 8 >  
LOCALITA' PRADIVAL SNC piano: T.

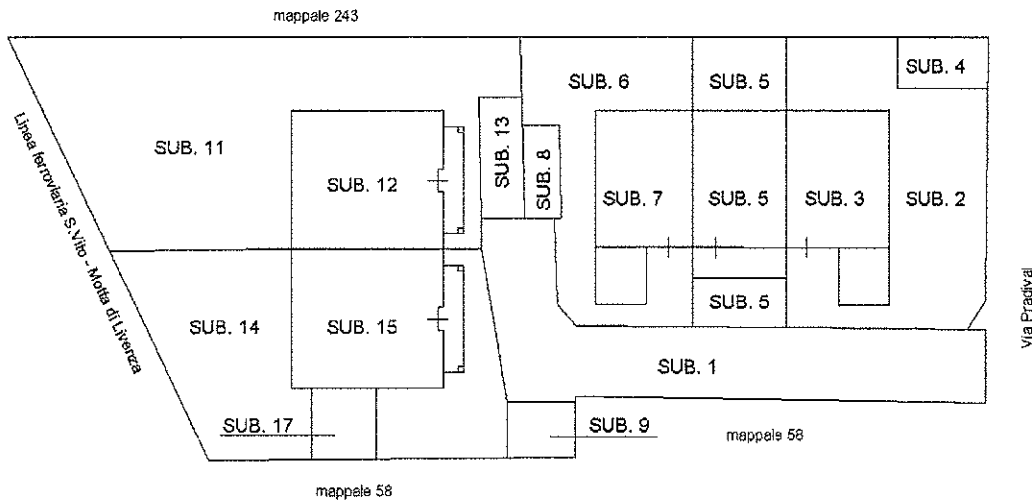


Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pighin Silvano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Pordenone	N. 609

Comune di San Vito Al Tagliamento	Protocollo n. PN0115829 del 16/05/2008
Sezione: Foglio: 43 Particella: 328	Tipo Mappale n. 89547 del 15/04/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



**PLANIMETRIA GENERALE**



Ultima planimetria in atti

Data: 18/01/2017 - n. T84563 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile