

---

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

promossa da: **Banca Ifis s.p.a.**

contro:



N° Gen. Rep. **209/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-06-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione in li-**  
**nea con scoperto**

**Esperto alla stima:** Elisabetta Fagotto  
**Codice fiscale:** FGTLBT69C53G914L  
**Partita IVA:** 04437170279  
**Studio in:** Via del Castello n.1 - Venezia Portogruaro  
**Telefono:** 0421 242567  
**Email:** architetto@elisabettafagotto.it  
**Pec:** elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Santa Croce n.120 - Santa Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Descrizione zona:** Immobili ubicati lungo la strada provinciale che collega Azzano Decimo a Bania, in una zona che dista circa 2,4 Km dal centro urbano comunale.

**Lotto:** 001 - Abitazione in linea con scoperto

**Corpo:** Abitazione in linea con scoperto

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 22, particella 15, indirizzo via Santa Croce n.120, piano T-1-2, comune Azzano Decimo, categoria A2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 179 mq, escluse aree scoperte, rendita € 632,66, Area di enti urbani e promiscui, sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 22, particella 15, qualità Ente Urbano, superficie catastale 267 mq

### 2. Possesso

**Bene:** Via Santa Croce n.120 - Santa Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione in linea con scoperto

**Corpo:** Abitazione in linea con scoperto

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 30/11/2016 per l'importo di euro 565,00 con cadenza mensile. Registrato a Pordenone il 01/12/2016 ai nn.6806 Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2020 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2020 Data di rilascio: 31/12/2020.

**Il rilascio può avvenire con disdetta motivata ai sensi dell'art.3 comma 1 della legge 09-12-1998 n.431.**

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

**Bene:** Via Santa Croce n.120 - Santa Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione in linea con scoperto

**Corpo:** Abitazione in linea con scoperto

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Santa Croce n.120 - Santa Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione in linea con scoperto  
**Corpo:** Abitazione in linea con scoperto  
**Creditori Iscritti:** Banca Ifis s.p.a., Meliorbanca s.p.a.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Santa Croce n.120 - Santa Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione in linea con scoperto

**Corpo:** Abitazione in linea con scoperto

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Santa Croce n.120 - Santa Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione in linea con scoperto

**Corpo:** Abitazione in linea con scoperto

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Santa Croce n.120 - Santa Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione in linea con scoperto

**Corpo:** Abitazione in linea con scoperto

**Continuità delle trascrizioni:** si

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Santa Croce n.120 - Santa Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione in linea con scoperto

**Prezzo da occupato:** € 85.000,00

## **Premessa**

Con ordinanza del 11 gennaio 2019, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n.209/2018, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in via Del Castello n.1 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia con il n.2749, Consulente Tecnico d'Ufficio, invitandomi a redigere la presente stima dei beni oggetto della suddetta Esecuzione Immobiliare.

La S.V.I. fissava l'udienza al 12 giugno 2019.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto, arch. Elisabetta Fagotto, in qualità di C.T.U. , durante il periodo assegnato ha eseguito le opportune indagini negli Uffici Pubblici per reperire il materiale relativo agli immobili oggetto di causa.

Il 22 febbraio 2019, come stabilito con il delegato del Custode Giudiziario, Luca De Giusti alle ore 17:00 ha effettuato il sopralluogo metrico e fotografico anche alla presenza degli affittuari.

Alle ore 182:00 ho dichiarato concluse le operazioni peritali.

Terminate le operazioni peritali, il sottoscritto ha concluso la relazione, considerando le opportune indagini relative alla commerciabilità dei beni oggetto di E.I e consegnato la perizia.

Beni in **Azzano Decimo (PN)**  
Località/Frazione **Santa Croce**  
Via Santa Croce n.120

**Lotto: 001 - Abitazione in linea con scoperto**

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: Abitazione in linea con scoperto.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Santa Croce, Via Santa Croce n.120

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. F. [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: separazione (vedi dichiarazione contenuta nell'atto di compravendita) - Data Matrimonio: // - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è residente in [redacted] con tutta la famiglia.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. F. [redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: separazione (vedi dichiarazione contenuta nell'atto di compravendita) - Data Matrimonio: // - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutato è residente in [redacted] con tutta la famiglia.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Doc\_01

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 22, particella 15, indirizzo via Santa Croce n.120, piano T-1-2, comune Azzano Decimo, categoria A2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 179 mq, escluse aree scoperte, rendita € 632,66

Derivante da: Atto di Compravendita del 13-04-2007, rep.n.20933 del Notaio Francesco Simoncini di Sacile.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui, sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 22, particella 15, qualità Ente Urbano, superficie catastale 267 mq

Note: Area di pertinenza dell'Abitazione oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Doc\_02

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: L'immobile catastalmente è stato aggiornato allo stato di fatto (diverso utilizzo della soffitta ma facilmente ripristinabile lo stato catastale).

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

Immobili ubicati lungo la Strada Provinciale n.6 che collega Azzano Decimo a Bannia; a ridosso del raccordo autostradale A28 Portogruaro-Conegliano e a circa 2,4 Km dal centro urbano comunale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista - agricola/residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**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 e residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Fiume Veneto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco della Dote.

**Attrazioni storiche:** Chiesa di Santa Croce.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 30/11/2016 per l'importo di euro 565,00 con cadenza mensile

Registrato a Pordenone il 01/12/2016 ai nn.6806

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/12/2020

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/06/2020

Data di rilascio: 31/12/2020

Il rilascio può avvenire con disdetta motivata ai sensi dell'art.3 comma 1 della legge 09-12-1998 n.431.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: L'immobile è occupato da un gruppo familiare anche con componenti minori.

Doc\_04

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Ifis s.p.a. contro [REDACTED] trascritto a Pordenone in data 17/09/2018 ai nn. 13867/10157.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Meliorbanca s.p.a. contro [REDACTED]  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Iscritta a Pordenone in data 11/05/2007 ai nn. 8841/2198; Importo ipoteca: € 336000; Importo capitale: € 168000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in linea con scoperto

Doc\_03

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** -

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** -. Trattasi di casa autonoma.

**Millesimi di proprietà:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E' accessibile esclusivamente il piano terra mentre gli altri piani sono collegati da una scala piuttosto ripida.

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

Attestazione Prestazione Energetica: Presente  
Indice di prestazione energetica: E  
Note Indice di prestazione energetica: 103,83 kWh/mq anno.  
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /  
Avvertenze ulteriori: /

Doc\_04

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 13/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Simoncini, in data 13/04/2007, ai nn. 20933/12395; registrato a Pordenone, in data 10/05/2007, ai nn. 4399/1T; trascritto a Pordenone, in data 11/05/2007, ai nn. 8840/5141.

Doc\_03

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 254/79  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: Concessione Edilizia n.258/79  
Per lavori: Ampliamento ad uso abitazione.  
Rilascio in data 17/12/1979 al n. di prot. 8559

Numero pratica: 91/0299  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Note tipo pratica: Autorizzazione edilizia 10817  
Per lavori: Rifacimento impianti  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Rilascio in data 24/10/1991 al n. di prot. 10817

Numero pratica: 92/0282  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: Concessione edilizia n. 22/12  
Per lavori: Ristrutturazione  
Oggetto: Ristrutturazione  
Rilascio in data 21/09/1992 al n. di prot. 006938  
NOTE: (l'immobile in oggetto di esecuzione diventerà una porzione dell'intero edificio di intervento)

Numero pratica: 04/0331  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: Concessione Edilizia n.15/11-04  
Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento  
Oggetto: Ristrutturazione e ampliamento  
Rilascio in data 07/10/2004 al n. di prot. 17116

Numero pratica: variante alla C.E. 15/11-04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio attività ai sensi dell' art.80 della L.R. Friuli Venezia Giulia n.52/1991 e secessive varianti

Per lavori: Variante alla 15/11-04

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/08/2004 al n. di prot. 002030/A

Numero pratica: rif. C.E. 15/11-04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abitabilità

Note tipo pratica: Richiesta di abitabilità completa di tutti i documenti (silenzio assenso)

Per lavori: Ristrutturazione e ampliamento

Oggetto: Ristrutturazione e ampliamento

Presentazione in data 11/04/2007 al n. di prot. 9619

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: La soffitta è attualmente utilizzata come camera, il ripristinare lo stato di fatto è un azione molto semplice.

Doc\_05

**7.2 Conformità urbanistica**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. n.50 del 08-07-2013
Zona omogenea:	B2.b (residenziali di completamento di nuclei edificati a bassa densità)
Norme tecniche di attuazione:	art.15bis
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:	0,6 mc/mq
Altezza massima ammessa:	7,00 ml

**Note sulla conformità: Conforme**

Doc\_06

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione in linea con scoperto**

Immobile ubicato ai margini della località Santa Croce e costruito in adiacenza al raccordo autostradale A28 Portogruaro-Caorle. L'immobile è composto da tre piani fuori terra e fa parte di un fabbricato residenziale in linea. La piccola porzione di scoperto esclusivo pertinenziale fronte strada risulta essere utilizzata a posto auto scoperto e percorsi mentre quella retrostante è ad uso giardino piantumato e stenditoio. L'immobile è così composto: soggiorno, pranzo, cucina e bagno/lavanderia che costituiscono la zona giorno al piano terra. Attraverso la scala in piastrelle di ceramica ubicata all'interno del soggiorno è possibile accedere al primo piano dove troviamo la zona notte rappresentata da due camere da letto, una delle quali con terrazzo di sfogo, bagno, guardaroba e disimpegno dal quale si accede al terrazzo. Attraverso la scala piastrellata in ceramica, posta all'interno del disimpegno, è possibile raggiungere il secondo piano dov'è presente la soffitta dell'abitazione adibita a camera e un ampio terrazzo rivolto sul giardino retrostante. Le porte interne sono in legno tamburato e le finestre in legno come pure gli scuri, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutte le stanze eccetto nelle camere le quali presentano pavimenti in parquet laminato, gli impianti sono sotto traccia e l'acqua calda dell'immobile è garantita dalla caldaia a gas/metano ubicata al piano terra sotto la terrazza sul retro della casa (priva di canna fumaria sul tetto, ad immissione diretta). L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato manutentivo. L'abitazione è recintata ma priva di cancelli carraio o pedonale che ne delimita l'accesso verso l'area di manovra pavimentata.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugata  
- Regime Patrimoniale: separazione (vedi di dichiarazione atto di acquisto) - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è residente [redacted] con tutta la famiglia.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Residenza: [redacted] Stato Civile: coniugato  
- Regime Patrimoniale: separazione (vedi di dichiarazione atto di acquisto)- Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata è residente [redacted] con tutta la famiglia.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **192,50**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 67'

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 120; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 / 2.55

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare residenziale nel complesso presenta finiture, impianti e dotazioni in buono stato manutentivo, manca però della manutenzione ordinaria costante necessaria al mantenimento di tale stato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	121,00	€ 700,00
ballatoi	sup lorda di pavimento	0,25	2,00	€ 700,00
terrazza	sup lorda di pavimento	0,25	5,88	€ 700,00
Soffitta	sup lorda di pavimento	0,50	20,00	€ 700,00

148,88

**Accessori:**

Abitazione in linea con scoperto

## 1. Scoperto

Sviluppa una superficie complessiva di 200 mq circa mq

Valore a corpo: € 10.000,00

Note: Lo scoperto posto fronte strada è aperto e utilizzato come posto auto, molto utile per la zona in cui è ubicato l'immobile.

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

Per quanto concerne la stima dei beni immobili oggetto di causa il sottoscritto ha proceduto a valutare gli stessi al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, dopo essersi confrontato con più operatori nel mercato immobiliare, e tenendo presente:

- la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;
- l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
- il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
- i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 650,00-800,00 valore con stato conservativo normale;  
700,00-1000,00/1400,00-1550,00 valore al nuovo.;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali.

## 8.2 Valutazione corpi:

### Abitazione in linea con scoperto. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 104.216,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	121,00	€ 700,00	€ 84.700,00
ballatoi	2,00	€ 700,00	€ 1.400,00
terrazza	5,88	€ 700,00	€ 4.116,00
Soffitta	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.216,00
Valore corpo			€ 104.216,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 114.216,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 114.216,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione in linea con scoperto	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Scoperto	148,88	€ 114.216,00	€ 114.216,00

## 8.3 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% ) € 28.554,00  
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: € 85.347,00  
Valore immobile arrotondato: € 85.000,00

## 8.5 Regime fiscale della vendita

Non sono beni strumentali e in caso di vendita sono soggetti all'applicazione della normativa vigente.

**Note finali dell'esperto:**

**CONCLUSIONI**

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Bolzoni per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Data generazione:  
11-05-2019

L'Esperto alla stima  
**Elisabetta Fagotto**

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

Dichiarazione protocollo n. PN0096207 del 14/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Azzano Decimo

Via Santa Croce

civ. 36

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 15

Subalterno:

Compilata da:  
Guerra Valentino

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Pordenone

N. 262

Scheda n. 1

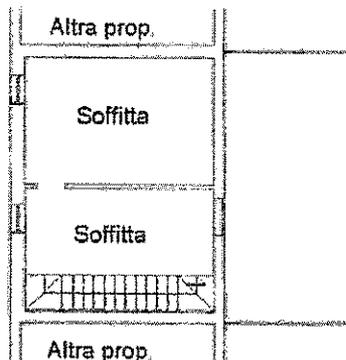
Scala 1:200



**PIANO TERRA - h=2.50**



**PRIMO PIANO - h=2.55**



**SECONDO PIANO - h=2.05**

Ultima planimetria in atti

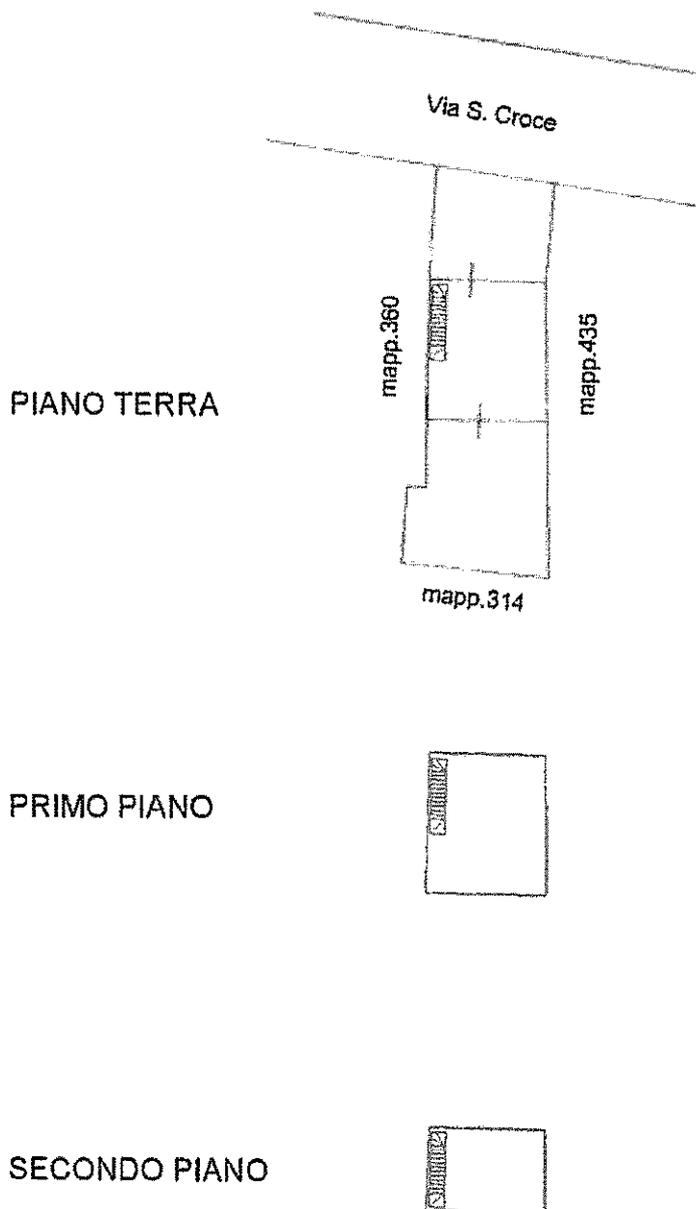


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Guerra Valentino	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Fordenone	N. 262

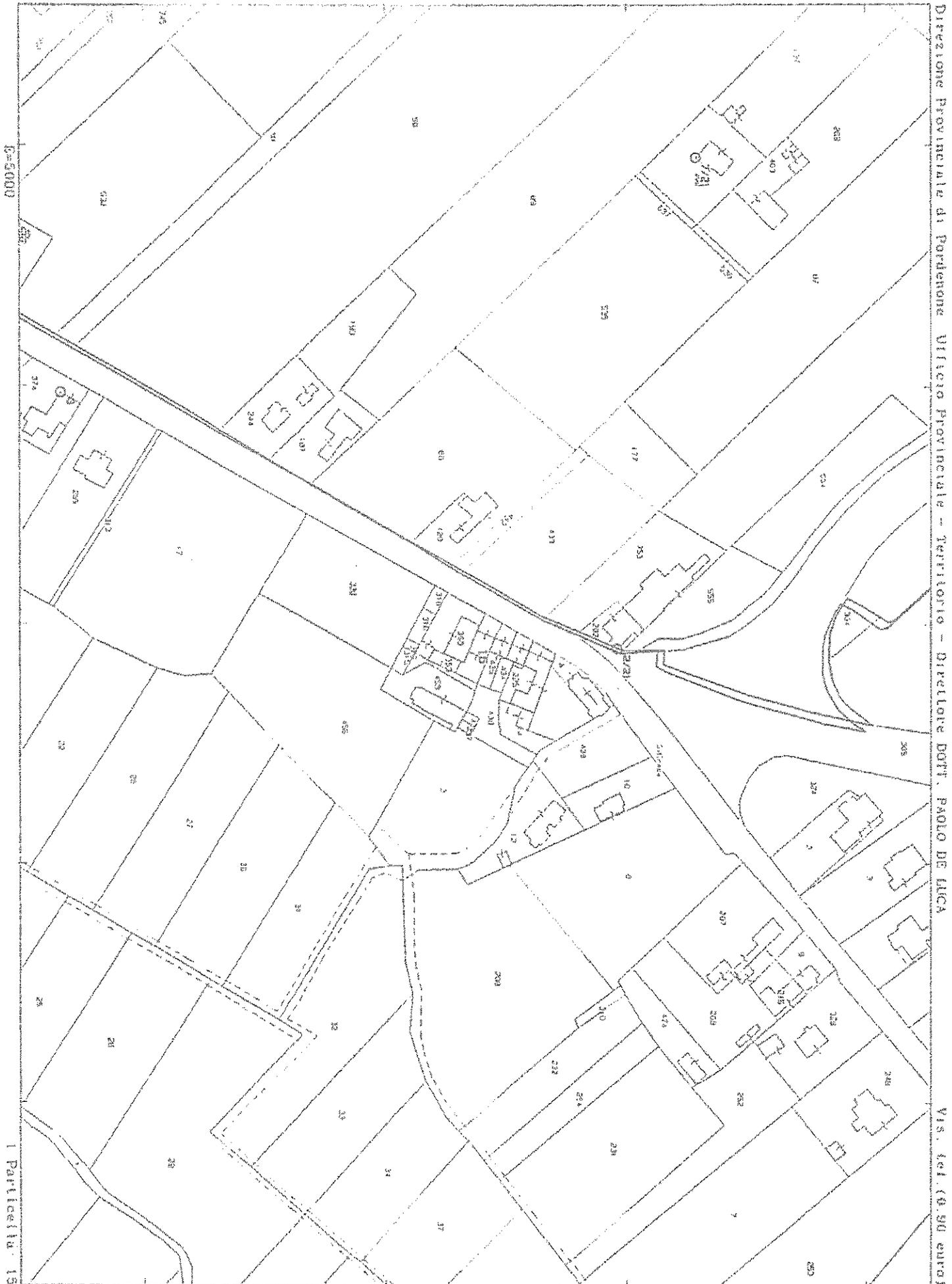
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Comune di Azzano Decimo	Protocollo n. PN0096207 del 14/03/2007
Sezione: Foglio: 22 Particella: 15	Tipo Mappale n. 44223 del 07/03/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti



Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel (0.90 euro)

E=5000

1 Particella 15