
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **98/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15.12.2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**
sostituito dal 24.06.2021 dalla **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - abitazione con garage e
corte

Esperto alla stima: **Geom. Renzo Fregonese**

Codice fiscale: FRGRNZ54S15A530L

Partita IVA: 00376600938

Studio in: Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo

Telefono: 0434632684

cell: 3334782766

Email: fregoneserenzo@libero.it

Pec: renzo.fregonese@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via San Giovanni 13B - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Descrizione zona: zona residenziale a Nord Ovest del comune di San Vito al Tagliamento

Lotto: 001 - abitazione con garage e corte

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni

Foglio 9, particella 715, subalterno 1, indirizzo via San Giovanni 13B, piano T-1-2, comune San Vito al Tagliamento, categoria 2, classe A2, consistenza 8 vani, superficie 180 mq, rendita € 743,7,

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED]
 [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni

Foglio 9, particella 715, subalterno 2, indirizzo via San Giovanni 13B, piano T, comune San Vito al Tagliamento, categoria 4, classe C6, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 72,30

2. Possesso

Bene: via San Giovanni 13B - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - abitazione con garage e corte

Corpo: A

Possesso: Occupato dai debitori e dai loro familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via San Giovanni 13B - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - abitazione con garage e corte

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via San Giovanni 13B - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - abitazione con garage e corte

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via San Giovanni 13B - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - abitazione con garage e corte

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: via San Giovanni 13B - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - abitazione con garage e corte

Corpo: A

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via San Giovanni 13B - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - abitazione con garage e corte

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via San Giovanni 13B - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

Lotto: 001 - abitazione con garage e corte

Prezzo da libero: € 164.962,8



Beni in **San Vito Al Tagliamento (PN)**
Località/Frazione **Prodolone**
via San Giovanni 13B

Lotto: 001 - abitazione con garage e corte

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Prodolone, via San Giovanni 13B

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED] sono proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati catastali: Foglio 9, particella 715, subalterno 1, indirizzo via San Giovanni 13B, piano T-1-2, comune San Vito al Tagliamento, categoria 2, classe A2, consistenza 8 vani, superficie 180 mq, rendita € 743,7

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2007 Repertorio n. 100801
Rogante: BEVILACQUA GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: 18/07/2007 al n. 7744 serie 1T, trascritto il 19/07/2007 RP 8018, RG 13818

Confini: A Nord-Ovest con il mappale n. 621 del Foglio 19, ad Ovest con il sub. 3, ad Est con i sub. 2 e 3, a Sud con i sub. 2 e 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni

Dati catastali: Ffoglio 9, particella 715, subalterno 2, indirizzo via San Giovanni 13B, piano T, comune San Vito al Tagliamento, categoria 4, classe C6, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 72,30



Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2007 Repertorio n.: 100801
Rogante: BEVILACQUA GIORGIO Sede: PORDENONE Registrazione: 18/07/2007 al n.
7744 serie 1T, trascritto il 19/07/2007 RP 8018, RG 13818

Confini: A Nord e ad Ovest con il sub.1, a Sud e ad Est con il sub. 3

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

zona residenziale a Nord Ovest del comune di San Vito al Tagliamento, verso la frazione di San Giovanni

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: 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: scuola primaria (normale), attività commerciali (normale), servizi per lo sport (normale)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: San Vito al Tagliamento, Casarsa della Delizia.

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo ed il parco naturale delle Dolomiti friulane.

Attrazioni storiche: chiese, castello e palazzi di San Vito al Tagliamento.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Casarsa 4 km, trasporto pubblico extraurbano 2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai debitori e dai loro familiari

L'abitazione è occupata da 7 persone, come si evince dallo stato di famiglia (allegato 4)

Note: [REDACTED] e per gli immobili di loro proprietà non ci sono contratti di locazione vigenti. Si veda Allegato 7.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata; Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; a rogito di notaio Bevilacqua Giorgio in data 28/06/2007 ai nn. 100802/22713; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2007 ai nn. 13819/3572;

Importo ipoteca: € 380000; Importo capitale: € 190000;

Note: Ci sono i seguenti debitori non datori di ipoteca e residenti con gli esecutati: [REDACTED]

[REDACTED]



- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di ufficiale giudiziario UNEP Tribunale di Pordenone in data 24/08/2020 ai nn. 1370; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/09/2020 ai nn. 10999/7688.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Attestato di Prestazione energetica redatto dal sottoscritto con codice 9304100011721, protocollo Insiel TS1-REGAPE-2021-0026050

Indice di prestazione energetica: 277.29 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: classe energetica F

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1 **dal 08/04/1986 al 28/06/2007.**

In forza di atto di divisione a rogito di notaio Guido Bevilacqua, in data 16/04/2007 ai nn. 100766/22679; registrato a Pordenone in data 30/04/2007 ai nn. 3928/1T.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietari ciascuno per 1/2 in regime di comunione dei beni **dal 28/06/2007 ad oggi** (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita; registrato a Pordenone in data 18/07/2007 ai nn. 7744/1T.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Licenza Edilizia**

Per lavori: di costruzione di un fabbricato di civile abitazione con recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/03/1970

Rilascio in data 16/04/1970 al n. di prot. 2992/X

Abitabilità/agibilità in data 20/02/1976 al n. di prot. 2992/70 per le unità immobiliari in questione



7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: varianti in corso d'opera non denunciate prima della comunicazione di fine lavori di costruzione

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria ai sensi dell'art.50 della L.R 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni

Descrizione delle opere da sanare: divisori interni, scala esterna, terrazzo e modifiche forometriche

titolo di oblazione: € 516,00

Spese tecniche: € 1.536,00

Oneri Totali: € 2.052,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: i vani accessori del piano terra, non abitabili, non hanno i requisiti igienico-sanitari dei vani abitabili e non possono essere adibiti a vani abitabili.

Regolarizzabili mediante: rimozione arredi e corretto uso degli accessori

Descrizione delle opere da sanare: La cantina ed il ripostiglio al piano terra sono usati come camere, mentre il locale lavoro come cucina ed il servizio igienico a bagno.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio comunale n. 86 del 03/12/2001 e DPR 0135/Pres del 15/10/2002
Zona omogenea:	B2. E' costituita dalle aree consolidate e di espansioni dei centri abitati caratterizzate dalla diffusa presenza di tipi edilizi unifamiliari e da una destinazione prevalentemente residenziale.
Norme tecniche di attuazione:	art. 13
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 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	8,50 ml.; ed è ammesso utilizzare l'altezza degli edifici circostanti per le aree centrali come definite dal Piano Struttura e fino ad



	un massimo di ml.11,50;
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Altro:	distanza dalla strada: su allineamenti preesistenti e consolidati sull'intero lato della via interessata fissati dall'Amministrazione Comunale; distanza dai confini: 5,00 ml; distanza dai fabbricati: 2/3 dell'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 8,00 ml.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Nelle zone B2 incluse all'interno del perimetro di quartiere residenziale (come da planimetrie allegate alla presente relazione di variante al P.R.G.C. in scala 1:5000) è ammesso l'inserimento di nuove attività commerciali di vendita di vicinato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di abitazione distinta al Catasto Fabbricati con il sub. 1 e garage distinto con il sub. 2 in edificio bifamiliare edificato su area di base e di pertinenza di mq 860, identificata al Catasto Terreni del Comune di San Vito al Tagliamento al Foglio 9 n. 715.

L'immobile confina, al perimetro dell'area, a Nord con la particella 621, ad Ovest con le particelle n. 944, 947 e 946, a Sud con la particella 499, ad Est con i Mappali n. 1038 e 580. Il lotto è recintato. L'accesso è da via San Giovanni e l'area scoperta antistante l'abitazione è pavimentata, mentre il retro è pavimentato in cemento.

Il sub. 3 del mappale 715 è corte comune ai sub. 1 e 2 ed è gravato da servitù di transito con qualsiasi mezzo. La servitù di transito è stata costituita con atto di divisione in data 08/04/1986 rep n. 17794 del Notaio Pascatti, registrato a Pordenone il 28/04/1986 al n. 2383 mod. I, e trascritto a Pordenone il 06/05/1986 ai nn. 4665/3615. Si veda Allegato 11.

L'abitazione si sviluppa su due piani con zona abitabile al primo piano, locali accessori al piano terra e soffitta al secondo piano. Il primo piano si compone di soggiorno e cucina, tre camere ed un bagno serviti da un disimpiego e vano scale. Il piano terra ospita un garage, ingresso, una cantina ed un ripostiglio, una stanza lavoro, una stanza di servizio, vano scale ed il locale centrale termica.

Le strutture verticali sono in blocchi di cemento, i solaio sono in latero-cemento. Le pareti e le strutture orizzontali non sono isolate.

I rivestimenti della zona giorno sono in piastrelle, mentre i pavimenti della zona notte sono in legno, a listelli. Gli intonaci interni ed esterni sono a liscio civile a tre mani. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato. La soffitta presenta superfici al grezzo, non intonacate.



Gli infissi sono in legno e vetrocamera o vetro singolo con avvolgibili in pvc. I davanzali sono in marmo. Il manto di copertura è in tegole di laterizio, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera verniciata.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia a metano ed i terminali sono del tipo a radiatori. L'acqua potabile è derivata da pozzo artesiano ed è comune con l'altro alloggio.

1. Quota e tipologia del diritto

Superficie complessiva di circa mq **364,85**

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: normale stato di manutenzione e conservazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superfici commerciali sono state determinate applicando i coefficienti di 0,5 per i vani accessori del piano terra ed il garage, 0,25 per la soffitta ed il terrazzo. La soffitta è stata conteggiata per la parte di altezza superiore a 1,50 ml.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione primo piano	sup lorda di pavimento	1,00	127,48	€ 900,00
abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	0,50	50,71	€ 900,00
soffitta	sup lorda di pavimento	0,25	24,73	€ 900,00
terrazzo	sup lorda di pavimento	0,25	3,14	€ 900,00
garage	sup lorda di pavimento	0,50	12,26	€ 900,00
			218,31	



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima

Nel determinare il valore di mercato si è utilizzato il criterio di valutazione a mq commerciale, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo stato di conservazione. Sono stati assunti i prezzi medi di mercato praticati per immobili simili al bene oggetto di stima ed è stata effettuata un'analisi dei costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia applicando una riduzione al prezzo normale di mercato.

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:

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 800,00 - 1050,00 (abitazioni civili in stato conservativo normale a S. Vito al Tagliamento, zona periferica Periferica/BORGATE CONURBATE B.GO FABBRIA, B.GO FONTANIS, B.GO TALIANO, BRAIDA, LIGUGNANA, PRODOLONE, ROSA)

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2019-2020: €. 600,00 -900,00 (appartamenti usati a San Vito al Tagliamento, in periferia)

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2019 FIAIP: € 600,00 - 900,00 (San Vito al Tagliamento, appartamenti in buono stato abitabile);

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

Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 925,000 (abitazioni civili in stato conservativo normale a S. Vito al Tagliamento, zona periferica Periferica/BORGATE CONURBATE B.GO FABBRIA, B.GO FONTANIS, B.GO TALIANO, BRAIDA, LIGUGNANA, PRODOLONE, ROSA)

Borsino immobiliare F.I.M.A.A. 2019-2020: €. 750,00 (appartamenti usati a San Vito al Tagliamento, in periferia)

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2019 FIAIP: € 750,00 (San Vito al Tagliamento, appartamenti in buono stato abitabile).



8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 196.488,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione primo piano	127,48	€ 900,00	€ 114.732,00
abitazione piano terra	50,71	€ 900,00	€ 45.639,00
soffitta	24,73	€ 900,00	€ 22.257,00
terrazzo	3,14	€ 900,00	€ 2.826,00
garage	12,26	€ 900,00	€ 11.034,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 196.488,00
Valore Corpo	€ 196.488,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 196.488,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale
A	Abitazione di tipo civile [A2]	218,31	€ 196.488,00



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%)	€ 29.473,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.052,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 164.962,80
---	---------------------

Data generazione:
19-10-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Renzo Fregonese

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 – Stradario, ortofoto ed estratto di mappa
- Allegato 2 – Planimetrie catastali
- Allegato 4 – Certificato stato di famiglia
- Allegato 5 – Visure catastali
- Allegato 6 – Visure ipotecarie
- Allegato 7 – Dichiarazione Agenzia delle Entrate
- Allegato 8 – Titoli autorizzativi
- Allegato 9 – Certificato inesistenza provvedimenti sanzionatori
- Allegato 10 – Conformità urbanistica edilizia
- Allegato 11 – Titoli autorizzativi
- Allegato 12 – Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 13 – Attestato di Prestazione energetica

