

---

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

Promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **36/2020**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-07-2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto n. 01 - Fabbricato ad  
uso commerciale**

**Il perito estimatore:** Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

**Codice fiscale:** BSCMHL78E04A516F

**Studio in:** Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

**Email:** michelecuch3@hotmail.com

**Pec:** m.boschian\_cuch@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via del Tagliamento SNC - Rosa - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Descrizione zona:** Residenziale

**Lotto:** 01 - Fabbricato ad uso commerciale

**Corpo:** Fabbricato ad uso commerciale

**Categoria:**

**Dati Catastali:**

1) [REDACTED] foglio 14, particella 266, subalterno 3, indirizzo Via del Tagliamento, piano T , comune San Vito al Tagliamento, categoria C/1, classe 3, consistenza 112, superficie 92, rendita € 1.110,59.

2) [REDACTED] foglio 14, particella 269, subalterno 4, indirizzo Via del Tagliamento, piano T , comune San Vito al Tagliamento, categoria C/1, classe 5, consistenza 258, superficie 303, rendita € 3.477,72.

### 2. Possesso

**Bene:** Via del Tagliamento SNC - Rosa - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 01 - Fabbricato ad uso commerciale

**Corpo:** Fabbricato ad uso commerciale

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via del Tagliamento SNC - Rosa - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 01 - Fabbricato ad uso commerciale

**Corpo:** Fabbricato ad uso commerciale

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

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Via del Tagliamento SNC - Rosa - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 01 - Fabbricato ad uso commerciale

**Corpo:** Fabbricato ad uso commerciale

**Creditori Iscritti:** Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A.

#### 5. **Comproprietari**

**Beni:** Via del Tagliamento SNC - Rosa - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 01 - Fabbricato ad uso commerciale

**Corpo:** Fabbricato ad uso commerciale

Comproprietari: Nessuno

#### 6. **Misure Penali**

**Beni:** Via del Tagliamento SNC - Rosa - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 01 - Fabbricato ad uso commerciale

**Corpo:** Fabbricato ad uso commerciale

**Misure Penali:** NO

#### 7. **Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via del Tagliamento SNC - Rosa - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 01 - Fabbricato ad uso commerciale

**Corpo:** Fabbricato ad uso commerciale

**Continuità delle trascrizioni:** Si

## 8. Prezzo

**Bene:** Via del Tagliamento SNC - Rosa - San Vito Al Tagliamento (PN) - 33078

**Lotto:** 01 - Fabbricato ad uso commerciale

**Prezzo da libero:** € 94.350,00

**Prezzo da occupato:** --

Beni in **San Vito Al Tagliamento (PN)**

Località **Rosa**

Via del Tagliamento SNC

### **Lotto: 01 - Fabbricato ad uso commerciale**

**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:**

Fabbricato ad uso commerciale

sito in San Vito Al Tagliamento (PN) CAP: 33078

frazione: Rosa, Via Tagliamento SNC

Note: Immobile a destinazione commerciale, ad uso ristorante e aperto al pubblico fino all'anno 2001.

##### **Quota e tipologia del diritto**

**100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

##### **1) Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] foglio 14, particella 266, subalterno 3, indirizzo Via del Tagliamento, piano T , comune San Vito al Tagliamento, categoria C/1, classe 3, consistenza 112, superficie 92, rendita € 1.110,59

Derivante da: Decreto del 05.03.2008. Trascrizione in atti dal 19.03.2008. Repertorio n. 67 Rogante: Tribunale di Pordenone - Decreto di trasferimento immobili.

Confini: Foglio particelle 265, 305, 269 Foglio 14, Strada Comunale Via della Dogna.

## 2) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 14, particella 269, subalterno 4, indirizzo Via del Tagliamento, piano T , comune San Vito al Tagliamento, categoria C/1, classe 5, consistenza 258, superficie 303, rendita € 3.477,72

Derivante da: Decreto del 05.03.2008. Trascrizione in atti dal 19.03.2008. Repertorio n. 67 Rogante: Tribunale di Pordenone - Decreto di trasferimento immobili.

Confini: Foglio particelle 266, 262 Foglio 14, Strada Comunale Via del Tagliamento, Via della Dogna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile si trova collocato in località Rosa di San Vito al Tagliamento, Via Tagliamento SNC. Trattasi di fabbricato ad uso commerciale ubicato al primo piano di un complesso immobiliare con altri subalterni di altra proprietà. La zona di ubicazione dell'immobile è a prevalente destinazione residenziale e sono presenti alcune attività commerciali e con una disponibilità adeguata di parcheggi.

**Caratteristiche zona:** periferica 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:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone, Portogruaro.

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Tagliamento.

**Attrazioni storiche:** San Vito al Tagliamento centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Nota Agenzia Entrate di Pordenone, comunicazione pec del 21.01.2021. In capo al contribuente in oggetto [REDACTED] e per gli immobili richiesti non vi sono contratti

vigenti (allegato 10).

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio Giorgio Maraspin di Pordenone in data 26/11/2010 ai nn. 81643/21974; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/12/2010 ai nn. 17987/3589; Importo ipoteca: € 580.000,00; Importo capitale: € 290.000,00.

##### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 10/02/2020 ai nn. 184 iscritto/trascritto a Pordenone in data 05/03/2020 ai nn. 2986/2176.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Fabbricato ad uso commerciale

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

**Spese di gestione condominiale:** non pertinente

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pertinente

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non dovute

**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:** Assente APE per stato deficitario delle parti strutturali e impiantistiche. Serramenti esterni gravemente danneggiati e da ristrutturare.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Proprietario:** [REDACTED] dal 30/09/1993 al 05/03/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, in data 30/09/1993, ai nn. 53039; trascritto a Pordenone, in data 13/10/1993, ai nn. 8424/10922.

Note: Atto di compravendita relativo all'immobile di cui al Foglio 14 Mappale 266 Sub.3.

**Proprietario:** G [REDACTED] dal 30/09/1993 al 05/03/2008 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento, in data 30/09/1993, ai nn. 53039; trascritto a Pordenone, in data 13/10/1993, ai nn. 8423/10921.

Note: Atto di compravendita relativo agli immobili di cui al Foglio 14 Mappale 269 Sub.4; Foglio 13 Mappali 189, 190.

**Proprietario:** [REDACTED] dal 05/03/2008 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di decreto di trasferimento; registrato a Tribunale di Pordenone, in data 05/03/2008, ai nn. 67/2; trascritto a Pordenone, in data 18/03/2008, ai nn. 3142/4528.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2411

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso trattoria

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 13/04/1955 al n. di prot.

Numero pratica: 5186

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato ad uso trattoria

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 21/06/1967 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 06/09/1968 al n. di prot.

### 7.1 **Conformità edilizia:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Presente certificato assenza di provvedimenti sanzionatori art. 41 L. n. 47/ 1985 Comune di San Vito al Tagliamento prot. n. 2187 del 26.01.2021 (allegato 11).

### 7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	A0 Centro Storico di Rosa
Norme tecniche di attuazione:	Variante n. 70 Articolo 12.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Per l'intervento diretto sugli edifici valgono le norme riferite alle categorie d'intervento in cui risultano inclusi sulla base dell'interesse storico architettonico, storico-ambientale riscontrato. La zona A0 è suddivisa nelle seguenti sottozone e relative categorie di intervento : A01 - restauro; A02 - conservazione tipologica; A03 - ri-

	strutturazione edilizia; A04 - demolizione/ricostruzione; A03/4 - ristrutturazione edilizia - demolizione/ricostruzione; A05 - demolizione senza ricostruzione; A06 - edifici recenti. P.A.C. di iniziativa pubblica o privata[7] su ambito unitario d'intervento così come definito nella Tav. P1a. (allegato 14). Immobile soggetto a vincolo acqua pubblica e fascia di rispetto D. Lgs. 42 / 2004 art. 142 comma 1 lettera c) - corso d'acqua La Roia.
--	--

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: di cui al punto **Fabbricato ad uso commerciale**

Viste le caratteristiche e la tipologia degli immobili, il compendio dei beni pignorati viene suddiviso in lotto n° 1 e lotto n° 2. Il presente lotto n° 1 è costituito da un immobile ad uso commerciale realizzato in epoca ante 1967 (anno 1955) che in epoche successive ha subito alcune variazioni e modifiche interne. L'immobile è situato al primo piano ed ha un piccolo scoperto comune di forma triangolare; attualmente l'intero immobile si trova in stato precario dal punto di vista strutturale e impiantistico e in completo stato di abbandono. Gli impianti termici ed elettrici sono presenti ma non funzionanti e non sono state depositate le certificazioni di conformità presso gli uffici comunali. I serramenti esterni sono di materiale vetro alluminio da sistemare e normalizzare. L'intero edificio è stato costruito a stralci in più fasi, con parti in muratura e solai in latero cemento e solai in legno. La struttura di parte dell'immobile è stata danneggiata da un incendio nella sala principale del ristorante che ha gravemente compromesso le parti strutturali e impiantistiche del locale. Le finiture dell'immobile necessitano di una completa ristrutturazione. L'immobile si trova in grave stato di abbandono e necessita di molteplici interventi strutturali e impiantistici per garantirne la commerciabilità e la fruibilità.

**1. Quota e tipologia del diritto****100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **370,00****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il “metro quadrato” di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 25/03/2021 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dei subalterni principali e delle pertinenze sono state rettificare ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1(fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Foglio 14 Mappale 266 Sub. 3 - Negozio e bottega.	Superficie reale lorda, mq	112,00	1,00	112,00	€ 300,00
Foglio 14 Mappale 269 Sub. 4 - Negozio e bottega.	Superficie reale lorda, mq	258,00	1,00	258,00	€ 300,00
			<b>TOTALE, MQ</b>	<b>370,00</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

#### 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: Pordenone

San Vito al Tagliamento;

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

- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.  
Comune San Vito al Tagliamento Zona periferica D1 Semestre 02/2020; Destinazione commerciale Tipologia Negozi - Quotazione da 900 a 1.200 € per mq. Stato di conservazione normale.
- Borsino F.I.M.A.A. edizione 2019 / 2020 zona San Vito al Tagliamento periferia - Quotazione da € 600 a € 900 per mq.

**8.2 Valutazione corpi:****Fabbricato ad uso commerciale.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 111.000,00.

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Nel caso degli immobili pignorati, si considera la collocazione in un contesto urbanistico ben definito, con presenza di edifici a destinazione commerciale e residenziale nelle immediate vicinanze oltre che dal fattore positivo della relativa vicinanza al centro di San Vito al Tagliamento; tuttavia si ritiene di applicare indicatori correttivi al ribasso del valore medio, visto lo stato di manutenzione delle strutture e degli impianti assolutamente scadente e con necessità di importanti e urgenti interventi di ristrutturazione interne ed esterna. Pertanto, visto che trattasi di beni immobili destinati a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di € 300,00 per mq di superficie lorda commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente, mq</i>	<i>Valore Unitario, € per mq</i>	<i>Valore Complessivo, €</i>
Foglio 14 Mappale 266 Sub. 3 - Negozio e bottega.	112,00	€ 300,00	€ 33.600,00
Foglio 14 Mappale 269 Sub. 4 - Negozio e bottega.	258,00	€ 300,00	€ 77.400,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			<b>€ 111.000,00</b>
Valore corpo			<b>€ 111.000,00</b>
Valore accessori			<b>€ 0,00</b>
Valore complessivo intero			<b>€ 111.000,00</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 111.000,00</b>

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero medio pondera- le</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato ad uso commercia- le		<b>370,00</b>	<b>€ 111.000,00</b>	<b>€ 111.000,00</b>

### 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 disposizioni del Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%)	€ 16.650,00
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:	€ <b>94.350,00</b>
---	--------------------

Pordenone (PN), 24/05/2021

Il perito estimatore  
Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch