# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **42/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-01-2018 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
**Lotti:** [redacted]
**002 - Casa singola con giardino.**

**Esperto alla stima:** Elisabetta Fagotto
**Codice fiscale:** FGTLBT69C53G914L
**Partita IVA:** 03243700279
**Studio in:** Portogruaro (Ve)
**Telefono:** 3465323014
**Email:** studioarkema@libero.it
**Pec:** elisabetta.fagotto@archiworldpec.it

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

[redacted]

[redacted]

**Bene:** Via San Vito n.9 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078
**Descrizione zona:** Area urbana periferica ma in prossimità del centro cittadino e sviluppata lungo un'arteria di collegamento.

**Lotto: 002 - Casa singola con giardino**
**Corpo: Casa singola con giardino**
**Categoria: Abitazione di tipo civile [A2] con Posti Auto e Giardino**
**Dati Catastali: foglio 33, particella 274, subalterno 1, indirizzo Via San Vito n.9, piano T-1, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 221 mq, rendita € 650,74, foglio 33, particella 274, subalterno 2, indirizzo Via San Vito n.9, piano T, comune San Vito al Tagliamento, categoria c/6, classe 1, consistenza 32 mq, superficie 33 mq, rendita € 71,06, foglio 33, particella 274, subalterno 3, indirizzo Via San Vito n.9, piano T, comune San Vito al Tagliamento**

## 2. Possesso

[redacted]

**Bene:** Via San Vito n.9 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 002 - Casa singola con giardino
**Corpo:** Casa singola con giardino
**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

[redacted]

**Bene:** Via San Vito n.9 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 002 - Casa singola con giardino
**Corpo:** Casa singola con giardino
**Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

[redacted]

**Bene:** Via San Vito n.9 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 002 - Casa singola con giardino
**Corpo:** Casa singola con giardino
**Creditori Iscritti:** [redacted]

Intervenuti: [redacted]

## 5. Comproprietari

[redacted]

**Beni:** Via San Vito n.9 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 002 - Casa singola con giardino

**Corpo:** Casa singola con giardino

[redacted]

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

[redacted]

**Beni:** Via San Vito n.9 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 002 - Casa singola con giardino
**Corpo:** Casa singola con giardino
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

[redacted]

**Bene:** Via San Vito n.9 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 002 - Casa singola con giardino
**Corpo:** Casa singola con giardino
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

[redacted]

**Bene:** Via San Vito n.9 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 002 - Casa singola con giardino
**Prezzo da libero** (arrotondato)**:** € 146.000,00

## Premessa

Con ordinanza del 29 agosto 2017, in relazione all'Esecuzione Immobiliare n. 42/2017, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Arch. Elisabetta Fagotto, con studio in Portogruaro (Ve) in Borgo San Giovanni 10/12 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 10 gennaio 2018.

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 5 ottobre 2017 presso gli immobili ubicati in San Vito, via , come stabilito con [redacted] delegato del Custode Giudiziario, alle ore 14:30 ha effettuato il sopralluogo metrico e fotografico parziale sempre alla presenza del [redacted] e degli esecutati, sig. [redacted]

Successivamente con il sig. [redacted] il sig. [redacted] nonchè alla presenza della sig.ra [redacted] ho proceduto al sopralluogo metrico e fotografico parziale dell'immobile ubicato in San Vito (Pn) via dell'Ospedaletto n.3.

Alle ore 114:30 ho dichiarato concluse le operazioni peritali di sopralluogo.

La ricerca della documenta si è protratta nel tempo per poter controllare delle incongruenze rilevate ma grazie anche alle ricerche degli esecutati il sottoscritto ha acquisito le informazioni necessarie alla stesura dell'elaborato.

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 **San Vito Al Tagliamento (Pordenone)**
Località/Frazione
Via San Vito n.9

## Lotto: 002 - Casa singola con giardino

**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

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Casa singola con giardino.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Vito n.9**

**Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

DOC_01

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 33, particella 274, subalterno 1, indirizzo Via San Vito n.9, piano T-1, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 221 mq, rendita € 650,74

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 33, particella 274, subalterno 2, indirizzo Via San Vito n.9, piano T, comune San Vito al Tagliamento, categoria c/6, classe 1, consistenza 32 mq, superficie 33 mq, rendita € 71,06

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione: foglio 33, particella 274, subalterno 3, indirizzo Via San Vito n.9, piano T, comune San Vito al Tagliamento
Note: Trattasi di scoperto comune ai sub.1 e 2, identificato al catasto terreni come ente urbano di 580 mq.

DOC_02_B

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione al piano terra.
Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato catastale o nuove schede.
Descrizione delle opere da sanare: pareti divisorie di tamponamento
nuove schede o abbattimento muro: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**
Note: E' possibile realizzare anche delle nuove schede catastali con una spesa di circa 400,00 ma necessita effettuare anche una pratica edilizia in sanatoria, ripristinare lo stato catastale potrebbe essere più vantaggioso economicamente.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
note: E' possibile realizzare anche delle nuove schede catastali con una spesa di circa 400,00 ma necessita effettuare anche una pratica edilizia in sanatoria, ripristinare lo stato catastale potrebbe essere più vantaggioso economicamente. Nelle nuove schede dovrà essere riportato l'indirizzo corretto eventualmente sarà necessario comunicare al catasto l'indirizzo corretto dell'unità almeno in visura con un'istanza dal costo di circa 50,00 euro.

---

**LOTTO_02**
**Identificato al catasto Fabbricati:**
**Intestazione: foglio 33, particella 274, subalterno 1, indirizzo Via San Vito n.9, piano T-1, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 221 mq, rendita € 650,74;**
**Identificato al catasto Fabbricati:**
**Intestazione: foglio 33, particella 274, subalterno 2, indirizzo Via San Vito n.9, piano T, comune San Vito al Tagliamento, categoria c/6, classe 1, consistenza 32 mq, superficie 33 mq, rendita € 71,06;**
**Identificato al catasto Fabbricati:**
**Intestazione: foglio 33, particella 274, subalterno 3, indirizzo Via San Vito n.9, piano T, comune San Vito al Tagliamento**
**Note: Trattasi di scoperto comune ai sub.1 e 2, identificato al catasto terreni come ente urbano di 580 mq.**

---

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

Area urbana periferica ma in prossimità del centro cittadino e sviluppata lungo un'arteria di collegamento.
**Caratteristiche zona:** centrale Buona
**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.
**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale (buona)
**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricole e residenziali
**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.
**Attrazioni paesaggistiche:** Aree montane non distanti.
**Attrazioni storiche:** Piccoli centri storici.
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

DOC_03_B

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: atto esecutivo cautelare iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/02/2017 ai nn. 2626/1825;

E' presente atto di intervento [redacted] per complessivi 6.364,34 a carico di [redacted] n. prat. 886 Pordenone; fascicolo CAD:2017/33857.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/08/2002 ai nn. 14440/2570; Importo ipoteca: € 56700; Importo capitale: € 41316.55.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo ipotecario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/05/2011 ai nn. 6371/1128; Importo ipoteca: € 270000; Importo capitale: € 180000.
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/08/2011 ai nn. 11725/2081; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 120000; Note: annotazione del 22/12/2011 RG18513 RP 2375 erogazione a saldo.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Casa singola con giardino

DOC_04

## 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

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

DOC_05_B

## 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 20/06/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; trascritto a Pordenone, in data 09/01/2002, ai nn. 481/411.

DOC_06_B

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: prot. n. 26224 rif. 20858
Intestazione[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ristrutturazione edilizia su edificio esistente.
Oggetto: Ristrutturazione
Rilascio in data 24/09/2007 al n. di prot. 26224

Numero pratica: prot. n. 25205 rif.13756
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: variante
Oggetto: variante
Rilascio in data 03/09/2008 al n. di prot. 25205

Numero pratica: prot. n. 29999 rif. 28263/10; pratica 316/07
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Agibilità
Rilascio in data 12/10/2010 al n. di prot. 29999

DOC_07_B

## 15.1 *Conformità edilizia:*

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tramezze piano di sgombero.
Regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato di progetto o Sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: pareti divisorie area di sgombero.
Sanatoria o ripristino: € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 15.2 *Conformità urbanistica*

**Abitazione di tipo civile [A2]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | n. 86 del 03/13/2001 |
| Zona omogenea: | B/2 |
| Norme tecniche di attuazione: | E' costituita dalle aree consolidate e di espansioni dei centri abitati caratterizzate dalla diffusa presenza di tipi edilizi unifamiliari e da una destinazione prevalente residenziale..... |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la | NO |

| | |
|---|---|
| commerciabilità? | |
| 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 m |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**
**note: Immobile sanato costruito a confine con altro immobile, le distanze dei confini non sono conformi.**

DOC_06

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Casa singola con giardino**

Casa singola costruita lungo un'arteria stradale che arriva al centro di San Vito al Tagliamento passando per la zona dell'Ospedale. L'immobile ha subito una ristrutturazione con ampliamento ma la zona di sgombero posta al piano terra, leggermente abbassato, è rimasta quella originaria, ora sono state ricavate delle stanze di passaggio facilmente apribili per ripristinare lo stato autorizzato. Parte del piano interrato è con pavimentazione in spolvero di quarzo e parte in pavimento prefinito di legno (ora rovinato dall'acqua) utilizzato per abbellire parte dello sgomberi, al pino terra troviamo la c.t. che ospita la caldaia per l'acqua sanitaria.
l'intero immobile è riscaldato da una Stube che rende il piano abitato alquanto accogliente.
Al primo piano raggiungibile da una scala rivestita in legno che collega l'ingresso al piano, dove troviamo un disimpegno che porta ad una terrazza esterna, una cucina, una sala, due camere e un bagno. la pavimentazione è in legno tranne nel dove troviamo pavimenti e rivestimenti in ceramica. Gli impianti sono sottotraccia e tutti i locali sono intonacati e quelli a vista tutti tinteggiati.
Le finestre sono in legno con vetrocamera e gli scuri sono in legno.
La terrazza e la pavimentazione esterna che ospita anche i posti auto sono ancora da terminare e sono in cemento grezzo.
Il Giardino è piantumato e ben curato.

**1. Quota e tipologia del diritto**
**1/1** di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **271,00**
E' posto al piano: terra+primo/rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 2004
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 1.96-2.70
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: buono
**Condizioni generali dell'immobile:**
**L'immobile è stato recentemente ristrutturato, ma ha subito danni relativi all'allagamento del 10-08-2017 parzialmente risistemati dalla proprietà.**

| Destinazione | Parametro | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|---|---|---|---|---|
| Residenza | sup lorda di pavimento | 1,00 | 107,00 | € 900,00 |
| | | | | |
| Residenza | sup lorda di pavimento | 0,50 | 47,50 | € 900,00 |
| | | | | |
| residenza | sup lorda di pavimento | 0,75 | 7,50 | € 900,00 |
| | | | | |
| Portico/posto auto | sup lorda di pavimento | 0,50 | 15,50 | € 900,00 |
| | | | | |
| Terrazza | sup lorda di pavimento | 0,25 | 7,00 | € 900,00 |
| | | | | |
| | | | **184,50** | |

**Accessori:**

Casa singola con giardino
1. Giardino Sviluppa una superficie complessiva di 450 circa mq
Valore a corpo: € **10000**

## 16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 16. 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:
a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie;

b) l'ubicazione degli immobili e la loro regolarità dal punto di vista edilizio ed urbanistico;
c) il grado di vetustà dei fabbricati e le opere di manutenzione ordinaria-straordinaria e di nuova realizzazione eseguite in epoca più recente;
d) 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 Portogruaro (Ve) e Pordenone;

Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento (Pn);

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 600,00/900,00 euro ;

Altre fonti di informazione: Conoscenze personali..

## 16. Valutazione corpi:

**Casa singola con giardino. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Residenza | 107,00 | € 900,00 | € 96.300,00 |
| Residenza | 47,50 | € 900,00 | € 42.750,00 |
| residenza | 7,50 | € 900,00 | € 6.750,00 |
| Portico/posto auto | 15,50 | € 900,00 | € 13.950,00 |
| Terrazza | 7,00 | € 900,00 | € 6.300,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 166.050,00 |
| Valore corpo | € 166.050,00 |
| Valore accessori | € 10.000,00 |
| Valore complessivo intero | € 176.050,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 176.050,00 |

**Riepilogo:**

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| Casa singola con giardino | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino | 184,50 | € 176.050,00 | € 176.050,00 |

**16. 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% ) | € 26.407,50 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 2.900,00 |

**16. Prezzo base d'asta del lotto:**

| | |
|---|---|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € **146.343,50** |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € **146.000,00** |

**16.5 Regime fiscale della vendita** l'immobile è un bene personale e al momento della vendita sarà assoggettato alla normativa vigente.

**Note finali dell'esperto:**
Nella fiducia di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Tonon per l'affidamento accordatami e rassegno la presente relazione.

**Allegati**
42_2017_DOCUMENTI
42_2017_FOTO IMMOBILI

Data generazione:
14-12-2017

L'Esperto alla stima
**Elisabetta Fagotto**