

---

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

promossa da: **Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.**

contro: 

N° Gen. Rep. **254/2015**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Mario Fabretti**

Codice fiscale: FBRMRA69P08G914V

Partita IVA: 3243700279

Studio in: Portogruaro (VE)

Telefono: 42172522

Fax: 42172522

Email: studioarkema@libero.it

Pec: mario.fabretti@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazzetta Pescheria n.14 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** foglio 20, particella 310, subalterno 4, indirizzo Piazzetta Pescheria 14, piano T-2-3, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 153, rendita € 570.68

### 2. Possesso

**Bene:** Piazzetta Pescheria n.14 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Possesso:** Occupato senza titolo da [REDACTED] padre dell'esecutata

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

**Bene:** Piazzetta Pescheria n.14 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazzetta Pescheria n.14 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Creditori Iscritti:** Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C.

## 5. Comproprietari

**Beni:** Piazzetta Pescheria n.14 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078  
**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento  
**Regime Patrimoniale:** Separazione dei beni  
**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Piazzetta Pescheria n.14 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Piazzetta Pescheria n.14 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Corpo:** Appartamento

**Continuità delle trascrizioni:** si

## 8. Prezzo

**Bene:** Piazzetta Pescheria n.14 - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 214.000,00

**Beni in San Vito Al Tagliamento (Pordenone)**  
Località/Frazione  
Piazzetta Pescheria n.14

**Lotto: 001**

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: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Piazzetta Pescheria n.14**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

[redacted] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Vedi all. n. 2 doc. 1-2

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 20, particella 310, subalterno 4, indirizzo Piazzetta Pescheria 14, piano T-2-3, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie 153, rendita € 570.68

Vedi all. n. 2 doc. 3

Derivante da: atto di Compravendita Notaio Jus Romano del 27/11/2007 n. rep. 122772 trascritto a Pordenone il 10/12/2007 ai n. 22735/13550

Vedi all. n. 2 doc. 4

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione totale nel 2007 e la pratica comunale non è stata conclusa come pure la presentazione delle nuove schede catastali non è stata fatta all'Agenzia delle Entate.**

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

Immobile posto nel centro storico di San Vito al Tagliamento con buona presenza di servizi a servizio della residenza come uffici, museo e negozi .

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Tagliamento nelle vicinanze.

**Attrazioni storiche:** Museo, sede Comunale, teatro nei pressi dell'immobile.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria, autobus nelle vicinanze

**Servizi offerti dalla zona:** Sede Comune, teatro, attività commerciali.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza alcun titolo.

Note: Immobile occupato dal padre dell'esecutata [REDACTED] dalla sua famiglia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: Appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva; A favore di Banca San Biagio del Veneto Orientale S.C. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Jus Romano in data 27/11/2007 ai nn. 122773/24941; Importo ipoteca: € 340000; Importo capitale: € 170000; Note: annotazione del 25/03/2015 n. 3456/402 di surroga parziale in forza dell'atto del Notaio Hlede Damjan del 23/03/2015n. rep. 13894.

- Trascrizione pregiudizievole:

Decreto di sequestro conservativo a favore di , [REDACTED]

Impresa edile [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo cautelare iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/01/2010 ai nn. 270/204.

- Trascrizione pregiudizievole:

A favore della Banca San Biagio del Veneto orientale di Cesarolo contro [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento di immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/09/2015 ai nn. 12184/8604.

Vedi all. n. 2 doc. 5

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

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 100,00 € circa (in accordo tra i proprietari)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non è presente amministratore

**Millesimi di proprietà: -**

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

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

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

**Indice di prestazione energetica: CLASSE D**

**Note Indice di prestazione energetica: nessuna**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No**

**Avvertenze ulteriori: -**

Vedi all. n. 2 doc. 6

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] attuale proprietaria
- [REDACTED] dal 16/07/2004 al 27/11/2007
- [REDACTED] dal 02/10/1982 al 16/07/2004

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: ricostruzione di casa di abitazione

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: demolizione e ricostruzione di palazzina

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 28/07/1962 al n. di prot. 6594

Abitabilità/agibilità in data 30/12/1963 al n. di prot. 6594/X

Vedi all. n. 2 doc. 7

Numero pratica: D.I.A.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 29/03/2007 al n. di prot. 8748

Vedi all. n. 2 doc. 8

Numero pratica: autorizzazione edilizia in variante

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Variante alla DIA

Oggetto: variante

Presentazione in data 19/07/2007 al n. di prot. -

NOTE: la pratica è scaduta in quanto non è stata fatta la fine lavori, non si è realizzata la terrazza nel sottotetto e manca agibilità e l'accatastamento dell'immobile

Vedi all. n. 2 doc. 9

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non è stata realizzata la terrazza al piano sottotetto, non è stata presentata la fine lavori e deve essere presentata SCIA per completamento opere e variante.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PAC
In forza della delibera:	n. 14 del 14/4/2014
Zona omogenea:	A/4 Ristrutturazione edilizia
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Vedi all. n. 2 doc. 10

#### Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento

Appartamento ubicato in una piccola palazzina composta da due unità posta nel centro storico di San Vito al Tagliamento. Esso è posto al piano secondo e terzo con cantina e piccola corte interna al piano terra. L'immobile è stato interamente ristrutturato nel 2007 ed è così composto: ingresso- disimpegno, soggiorno con terrazzo, cucina, disimpegno con terrazzino, studio, sottoscala, due camere e un

bagno; le scale interne portano al sottotetto dove troviamo un salottino, un disimpegno, un bagno e un locale ripostiglio al grezzo che nel progetto, **ora scaduto**, era una terrazza attualmente non realizzata. Le rifiniture interne sono di buona fattura pavimenti in legno e parte in ceramica in cucina e nei bagni, finestre in legno con vetrocamera e scuri esterni, porte interne in legno tamburato, videocitofono, porta d'ingresso blindata, impianto termico autonomo a radiatori con caldaia posta nel terrazzino ubicato nella corte interna. Tale terrazzino presenta un parapetto precario e deve essere sostituito. E' presente l'impianto di climatizzazione .

Vedi all. n. 1 foto

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **210,00**

E' posto al piano: 2-3

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14; ha un'altezza interna di circa: 278

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta esternamente in condizioni normali , mentre l'immobile in oggetto di E.I. si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	125,00	€ 1.300,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,33	3,96	€ 1.300,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	1,00	73,00	€ 1.300,00
			<b>201,96</b>	

### Accessori:

Appartamento

1. cantina con cortile  
interno

posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 17+13 mq  
Valore a corpo: € **5000**

Note: cortile interno in pessime condizioni

**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:

- a) la destinazione d'uso attuale degli immobili e la loro superficie o volumetria ;
- 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:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: il borsino immobiliare e agenzie immobiliare di San Vito al Tagliamento.

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso cantina con cortile interno**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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 o volumetria ;
- 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	125,00	€ 1.300,00	€ 162.500,00
terrazze	3,96	€ 1.300,00	€ 5.148,00
sottotetto	73,00	€ 1.300,00	€ 94.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 262.548,00
vizi occulti detrazione del 5.00%	€ -13.127,40
Valore Corpo	€ 249.420,60
Valore Accessori	€ 5.000,00
Valore complessivo intero	€ 254.420,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 254.420,60



**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso cantina con cortile interno	201,96	€ 254.420,60	€ 254.420,60

**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% )	€ 34.224,87
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
sistemazione pratica comunale e catastale	€ -6.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 214.195,73
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	€ 214.000,00

**8.5 Regime fiscale della vendita**

imposta registro

Data generazione:  
04-07-2016 09:07:12

L'Esperto alla stima  
**Mario Fabretti**