

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

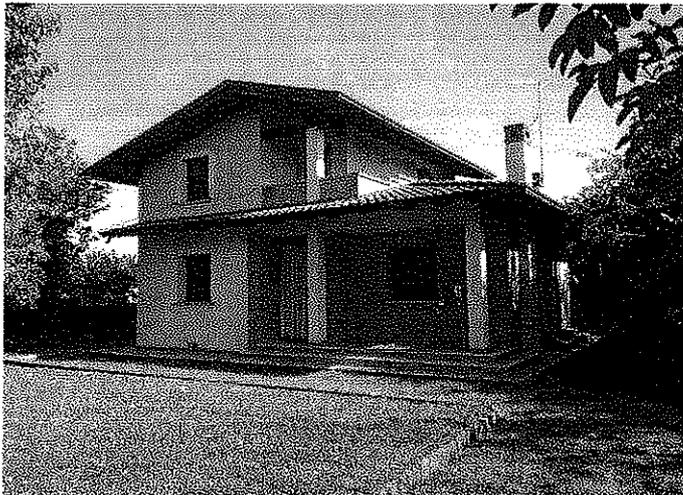
promossa da: **Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **406/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione unifamiliare**



**Esperto alla stima:** Geom. Andrea Pasi  
**Codice fiscale:** PSANDR78S23I904N  
**Partita IVA:** 01456990934  
**Studio in:** Via A. Benedetti 22 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 349/07 22 686  
**Fax:**  
**Email:** pandrea2003@libero.it  
**Pec:** andrea.pasi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Prodolone n. 37/C - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] proprietà per 1000/1000 (all. n. 02), foglio 19, particella 218, scheda catastale sì, indirizzo Viale Prodolone n. 37C, piano T-1, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 135, rendita € € 411,87.

Ente urbano privo di intestazione

, sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 19, particella 218, qualità Ente urbano, superficie catastale 270

### 2. Possesso

**Bene:** Via Prodolone n. 37/C - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Prodolone n. 37/C - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Prodolone n. 37/C - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

**Creditori Iscritti:** Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Prodolone n. 37/C - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Prodolone n. 37/C - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Prodolone n. 37/C - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Corpo:** Abitazione unifamiliare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Prodolone n. 37/C - Prodolone - San Vito Al Tagliamento (Pordenone) - 33078

**Lotto:** 001 - Abitazione unifamiliare

**Prezzo da libero:** € 100.000,00 arr.

**Prezzo da occupato:** € 100.000,00 arr.

## Premessa

Trattasi di abitazione unifamiliare disposta su due piani fuori terra sita in località Prodolone nel comune di San Vito al Tagliamento (PN).

L'accesso alla proprietà avviene per mezzo di una servitù di transito a carico della confinante part 192 fg 19.



Vedute satellitari (fonte: google.it/maps)

Beni in **San Vito Al Tagliamento (Pordenone)**  
Località/Frazione **Prodolone**  
Via Prodolone n. 37/C

**Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare**

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 unifamiliare.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Prodolone, Via Prodolone n. 37/C**

Note: il classamento attuale dell'edificio (A/3 - Abitazione di tipo economico) risale all'epoca di completamento dei lavori avvenuto nel 1989. Stante la fedele rappresentazione dei locali in planimetria catastale, non si è ritenuto di provvedere a predisporre alcuna variazione catastale.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] Piena proprietà

(all. n. 07).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] proprietà per 1000/1000 (all. n. 02), foglio 19, particella 218, scheda catastale si, indirizzo Viale Prodolone n. 37C, piano T-1, comune San Vito al Tagliamento, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 135, rendita € € 411,87

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: In visura catastale è indicata, quale superficie "escluse aree scoperte", superficie di mq 117.

Confini: NORD - part. 191 di terzi

EST - roggia Versa

SUD - part. 193 di terzi

OVEST - part. 192 di terzi

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Ente urbano privo di intestazione

, sezione censuaria San Vito al Tagliamento, foglio 19, particella 218, qualità Ente urbano, superficie catastale 270

Derivante da: variazione d'ufficio in atti dal 11.05.1990 (n. 389)

Confini: NORD - part. 191 di terzi

EST - roggia Versa

SUD - part. 193 di terzi

OVEST - part. 192 di terzi

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Si dichiara la conformità catastale In posizione est rispetto all'edificio è presente un box in lamiera adibito a deposito di attrezzi da giardino. Trattasi di manufatto non stabilmente infisso al terreno e facilmente rimovibile per il quale non si è ritenuto di provvedere, stante le suddette caratteristiche, all'accatastamento.

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

Trattasi di abitazione unifamiliare disposta su due piani fuori terra sita in località Prodolone nel comune di San Vito al Tagliamento (PN).

La zona in cui ricade l'immobile è prevalentemente residenziale.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**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:** San Vito al Tagliamento (capoluogo) (circa 2 km), Pordenone (circa 20 km), Spilimbergo (circa 25 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Greto del Tagliamento (circa 6 km).

**Attrazioni storiche:** Centro storico di San vito al Tagliamento e di Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: In sede di sopralluogo il debitore dichiarava di occupare l'immobile saltuariamente.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop contro [REDACTED]; A rogito di ufficiale giudiziario di Pordenone in data 02/12/2016 ai nn. 4348 iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/12/2016 ai nn. 17194/11731.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Equitalia Nord S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Equitalia Nord S.P.A. in data 02/03/2016 ai nn. 617/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/03/2016 ai nn. 2982/429; Importo ipoteca: € 481.268,56; Importo capitale: € 240.634,28.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno Soc. Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio dr. Giovanni Pascatti in data 14/06/2007 ai nn. 143817/34395; Registrato a Pordenone in data 19/06/2007 ai nn. 6170; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/06/2007 ai nn. 11646/2971; Importo ipoteca: € 250.000; Importo capitale: € 125.000.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione unifamiliare

## 5. 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:** 0,00 €.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - no. Il portico e i locali del piano terra risultano posti ad un'altezza non raggiungibile da persona su sedia a ruote.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** non vi sono spese condominiali

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Epgl,nren 312,71, classe E (all. n. 08)

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** no

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i  
ante ventennio ad oggi. In forza di atto - a rogito di atto di compravendita, in data 21/06/1984, ai nn. 6377/1799; registrato a Pordenone, in data 11/07/1984, ai nn. 4532/mod. I; trascritto a Pordenone, in data 14/07/1984, ai nn. 7324/6121 (all. n. 04).

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3357 di prot. (all. n. 05.1)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ampliamento (costruzione di una tettoia protettiva), sistemazione interna, sopraelevazione, ecc. del fabbricato d'abitazione esistente

Oggetto: ampliamento

Rilascio in data 10/12/1987 al n. di prot. 3357

NOTE: La presente pratica edilizia ha per oggetto le opere di ampliamento di un pre-esistente edificio per il quale l'ufficio tecnico del comune di San Vito al Tagliamento, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti, non ha reperito alcuna pratica edilizia.

Dall'atto di compravendita del 21.06.1984 si desume che trattarsi di "un fabbricato per abitazione civile di vecchia costruzione e da risanare".

Numero pratica: 3357 di prot. (all. n. 05.2)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: variante

Per lavori: ampliamento (costruzione di una tettoia protettiva), sistemazione interna, sopraelevazione, ecc. del fabbricato d'abitazione esistente

Oggetto: variante

Rilascio in data 06/06/1989 al n. di prot. 3357

NOTE: ultimazione dai lavori avvenuta in data 07.11.1989

Numero pratica: 3357/87 di prot. (all. n. 05.3)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione di abitabilità

Per lavori: fabbricato d'abitazione esistente, ampliato, sistemato internamente, ecc.

Abitabilità/agibilità in data 05/10/1990 al n. di prot. 3357/87

NOTE: l'autorizzazione di abitabilità è corredata dai seguenti documenti:

- certificato di regolare esecuzione e collaudo statico datato 07.09.1989 a firma dell'ing. Cesare Gri, con riferimento al deposito n. 5150 alla Direzione provinciale dei LL.PP.;
- relazione attestante la conformità dell'impianto elettrico datata 06.11.1989;
- dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento termico datata 06.11.1989.

#### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Oneri Totali:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: non vi sono in essere provvedimenti sanzionatori riguardanti l'immobile di quo, come da relativo certificato del 09.10.2017 (**all. n. 06**).

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 24 del 11.06.2015 (variante n. 66 al PRGC)
Zona omogenea:	Zona omogenea B2
Norme tecniche di attuazione:	art. 13 delle NTA ( <b><u>all. n. 03</u></b> )
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:	max: 1,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	max: 40%
Altezza massima ammessa:	8,50 ml
Volume massimo ammesso:	mc 405 (= mc/mq 1,5 * mq 270)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc 65 (= mc 405 - mc 340). La volumetria edificata (mc 340) è stata desunta dagli elaborati grafici di cui all'autorizzazione del 10.12.1987 ( <b><u>all. n. 05.1</u></b> )
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### **Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Abitazione unifamiliare**

Trattasi di abitazione unifamiliare disposta su due piani fuori terra sita in località Prodolone nel comune di San Vito al Tagliamento (PN). La zona in cui ricade l'immobile è prevalentemente residenziale. L'accesso alla proprietà identificata dalla part. 218 fg. 19 avviene per mezzo della servitù di transito a carico della part. 192 fg. 19 citata anche nell'atto di provenienza del 21.06.1984 (all. n. 04). L'articolazione interna è la seguente:

- piano terra: portico, ingresso - disimpegno, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, Ct (con accesso esterno);
- piano primo: disimpegno, studio, bagno, terrazzo.

Una scala in legno a chiocciola collega i due livelli.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [redacted] piena proprietà

[redacted] (all. n. 07).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **321,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1989

ha un'altezza utile interna di circa m. p. T: h ml 2,53; p. 1°: h media ml 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Nonostante la saltuarità con cui è abitato, l'immobile appare in discrete condizioni. Il locale cucina è utilizzato come deposito; l'arredo cucina non è presente, ma risultano essere presenti le adduzioni idriche, del gas e lo scarico per l'acqua. Le pareti esterne risultano solo intoncate ma non tinteggiate. Il portico e le colonne sono rivestite in mattoni faccia a vista con pavimentazioni in piastrelle di cotto, come anche il marciapiede.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Balconi materiale: **c.a.** condizioni: **discrete**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **discrete**

Solai tipologia: **laterocemento** condizioni: **informazione non disponibile**  
- Note: da un'analisi visiva il solaio interpiano appare in buone condizioni.

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **discrete**

- Note: la porta di accesso alla Ct risulta in lamiera metallica.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in blocchi di laterizio</b> coibentazione: <b>pannello polistirolo</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: Il debitore riferiva che le pareti esterne presentavano uno strato di isolamento termico in pannelli di polistirolo di 3/4 cm.
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle in cotto</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: portico e marciapiede perimetrale
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: presenza di doghe in legno nello studio al piano primo. In corrispondenza della parete nord/nord-ovest dello studio, alcune doghe risultano essere divelte. Il debitore comunicava che ciò era dovuto ad una infiltrazione di acqua proveniente dal mal funzionamento dello scarico del terrazzo (piletta) che ha provocato, in occasione dell'evento climatico del 10.08.2017, un rigurgito di acqua che ha raggiunto, oltre che i locali del piano primo, anche quelli del piano terra.
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: materiale: legno e vetro
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle</b> condizioni: <b>discrete</b> - Note: il locale cucina non presenta alcun rivestimento alle pareti. Sarà onere dell'aggiudicatario l'eventuale posa del rivestimento.
Scale	posizione: <b>a chiocciola</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>informazione non disponibile</b> - Note: il debitore comunicava che il citofono presente in prossimità del portoncino di ingresso non era collegato.
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>informazione non disponibile</b> conformità: <b>con dichiarazione di conformità</b> - Note: dichiarazione di conformità datata 06.11.1989 ( <u><i>all. n. 05.3</i></u> )
Fognatura	recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>informazione non disponibile</b> conformità: <b>informazione non disponibile</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>informazione non disponibile</b> condizioni: <b>informazione non disponibile</b> conformità: <b>informazione non disponibile</b> - Note: sarà onere dell'aggiudicatario revisionare l'impianto.
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>con autoclave</b> rete di distribuzione: <b>informazione non disponibile</b> condizioni: <b>informazione non disponibile</b> conformità: <b>informazione non disponibile</b> - Note: l'adduzione dell'acqua avviene per mezzo del pozzo artesiano posto in posizione sud - est del lotto. L'autoclave è posto nella Ct.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio**  
 condizioni: **informazione non disponibile** conformità: **informazione non disponibile**

- Note: sarà onere dell'aggiudicatario revisionare l'impianto.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale (superficie esterna lorda SEL) è stata determinata applicando i coefficienti previsti dal DPR 23.03.1998 n. 138.

La superficie a scoperto esclusivo (mq 188) deriva dalla differenza tra l'area di sedime e pertinenza (ente urbano part. 218 fg 19 di mq 270) e la sagoma del fabbricato + portico al piano terra (di mq 74+8).

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione p. T	superf. esterna lorda	74,00	1,00	74,00	€ 850,00
Abitazione p. 1	superf. esterna lorda	44,00	1,00	44,00	€ 850,00
Portico p. T	superf. esterna lorda	8,00	0,30	2,40	€ 850,00
Terrazzo p. 1	superf. esterna lorda	7,00	0,30	2,10	€ 850,00
Scoperto esclusivo	superf. esterna lorda	188,00	0,10	18,80	€ 850,00
		<b>321,00</b>		<b>141,30</b>	

#### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° Semestre 2016

Zona: Periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1400

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Ai fini della valutazione si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- b) la crisi economica non è ancora del tutto superata anche se sembra esserci un'inversione di tendenza nell'accesso al credito da parte delle famiglie, con buone proposte da parte degli istituti bancari;
- c) sono presenti formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese dell'aggiudicatario;
- d) l'edificio è stato edificato alla fine degli anni '80. Lo stato generale di conservazione appare discreto;
- e) l'accesso all'immobile avviene per mezzo di una servitù a carico della confinante part. 192 fg. 19;
- f) l'immobile è privo di un posto auto coperto;
- g) il locale da adibirsi a cucina non presenta il rivestimento delle pareti;
- h) l'immobile è occupato saltuariamente dall'esecutato;
- i) parte della pavimentazione in legno al piano primo risulta danneggiata a seguito dell'evento atmosferico del 10.08.2017 che ha provocato l'infiltrazione di acqua dal terrazzo per mancato deflusso della piletta di scarico.

Per la valutazione dell'immobile de quo si è adottato il criterio sintetico - comparativo. Il principale procedimento estimativo del metodo per confronto, in base agli International Valuation Standard (IVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI), è quello del Market Comparison Approach (MCA), applicabile laddove sono disponibili un certo numero di recenti ed attendibili transazioni (c.d. "comparabili"). La ricerca di contratti di compravendita aventi ad oggetto abitazioni in villino (categoria A/7 come la categoria più consona per il bene oggetto di stima - c.d. "subject") aventi le medesime caratteristiche del SUBJECT eseguita all'interno del medesimo foglio di mappa catastale e di quello confinante, negli ultimi 18 mesi, non ha dato alcun risultato (all. n. 10.0). Dalla verifica dei valori OMI elaborati dall'Agenzia delle Entrate sono scaturiti, per la zona in cui ricade l'edificio, € 950,00/mq e € 1.400,00/mq rispettivamente quale valore unitario minimo e massimo per "Ville e villini" in "normale" stato conservativo.

Secondo quanto previsto dal punto 9.2.1.1 IVS 2007 (metodo del confronto di mercato - "[...] in generale un immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione"), si è provveduto ad un'analisi delle offerte di vendita di beni consimili, opportunamente ridotte in quanto non transazioni. Nello specifico, sono stati reperiti in rete i seguenti annunci immobiliari:

- annuncio immobile in località Prodolone: richiesti € 200.000 a fronte di una superficie indicata pari a mq 200 con un'incidenza pari a € 1.000/mq arr. (fonte: <https://www.immobiliare.it/62329092-Vendita-Casa-indipendente-200-mq-San-Vito-al-Tagliamento.html>) (all. n. 10.1);
- annuncio immobile in frazione Ligugnana: richiesti € 132.000 a fronte di una superficie indicata pari a mq 160 con un'incidenza pari a € 825mq arr. (fonte: <https://www.immobiliare.it/62329106-Vendita-Villa-160-mq-San-Vito-al-Tagliamento.html#planimetria--top>) (all. n. 10.2).

Il valore medio unitario dei beni offerti è dato dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi richiesti e la sommatoria delle superfici commerciali:  $(€ 200.000 + € 132.000) / (mq 200 + mq 160) = € 332.000 / mq 360 = € 920 / mq arr.$  Si è poi provveduto ad una riduzione di tale importo unitario in quanto non trattasi di effettive transazioni, ma di richieste degli offerenti suscettibili di naturali

contrattazioni con gli interessati all'acquisto. La sconto praticato sul prezzo richiesto è stato considerato pari a circa il 10%, addivenendo ad un valore unitario pari a € 850/mq arr.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
 Ufficio tecnico di San Vito al Tagliamento;  
 Altre fonti di informazione: annunci in rete.

**8.2 Valutazione corpi:****Abitazione unifamiliare. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione p. T	74,00	€ 850,00	€ 62.900,00
Abitazione p. 1	44,00	€ 850,00	€ 37.400,00
Portico p. T	2,40	€ 850,00	€ 2.040,00
Terrazzo p. 1	2,10	€ 850,00	€ 1.785,00
Scoperto esclusivo	18,80	€ 850,00	€ 15.980,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 120.105,00
Valore corpo			€ 120.105,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 120.105,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.105,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione unifamiliare	Abitazione di tipo economico [A3]	141,30	€ 120.105,00	€ 120.105,00

**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% )	€ 18.015,75
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:	€ 102.089,25
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 100.000,00 arr.
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 100.000,00 arr.

**Note finali dell'esperto:** L'immobile de quo appare in un discreto stato. La saltuarità con cui è abitato sta alla base della carenza di manutenzione che richiederà, da parte dell'aggiudicatario, alcuni interventi quantomeno di ordinaria manutenzione.

## **Allegati**

Allegato 01.1 - Rilievo piano terra-primo

Allegato 02 - Estratto di mappa, visure e scheda catastale

Allegato 03 - Estratto di PRGC e NTA

Allegato 04 - Atto di compravendita del 21.06.1984

Allegato 05 - Pratiche edilizie:

- autorizzazione edilizia del 10.12.1987, completa di inizio lavori ed elaborati grafici (**all. n. 05.1**);
- autorizzazione edilizia di variante del 06.06.1989, completa di fine lavori ed elaborati grafici (**all. n. 05.2**);
- autorizzazione di abitabilità del 05.10.1990, completa di collaudo statico, relazione di conformità dell'imp.elettrico e dichiarazione sulle caratteristiche dell'isolamento termico (**all. n. 05.3**)

Allegato 06 - Certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori

Allegato 07 - Certificato di stato libero dell'esecutato

Allegato 08 - Attestato di prestazione energetica

Allegato 09 - Aggiornamento ispezione ipotecaria del 11.10.2017

- Allegato 10 - Ricerca compravendite di comparabili (**all. n. 10.0**) e n. 3 offerte di immobili in vendita (**all. nn. 10.1-10.2**)

Allegato 11 - Documentazione fotografica

Data generazione:

19-10-2017 14:10:43

L'Esperto alla stima  
**Geom. Andrea Pasi**

20

I Particella: 218



02

MODULINO  
R. 28. 1977 - 400



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. 4 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

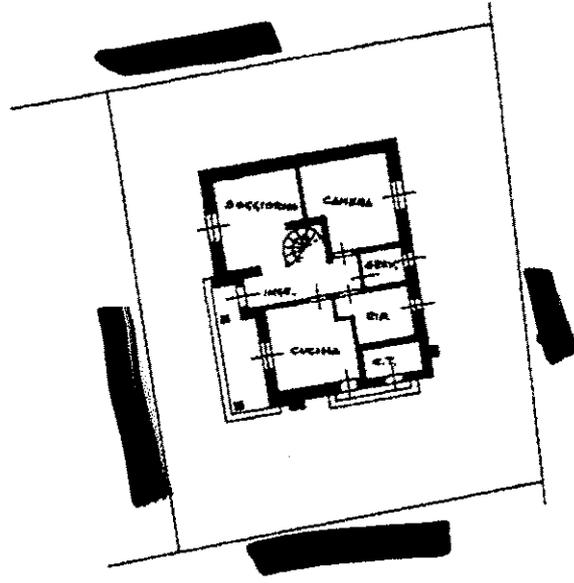
Lire  
350

(R. DECRETO-LEGGI 19 APRILE 1978, N. 30)

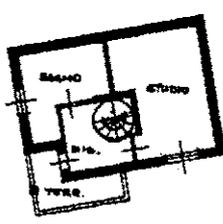
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S.VITO AL TAGLIATO Viale PRODOLONE 37/c

Ditta [REDACTED]

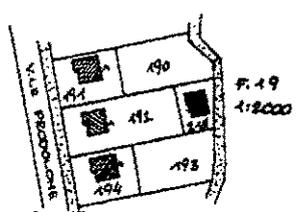
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



PIANO TERRA  
M = 2.55



PIANO PRIMO  
M = 2.60



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 14 SET. 1989	FOGLIO 19
PROT. N° 3071/A	MAPP. 218

Compilata dal GEOMETRA  
[REDACTED]  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di PORDENONE  
DATA 6.9.89  
Firma: [REDACTED]



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/09/2017 - Comune di SAN VITO AL TAGLIAMENTO (1403) - Foglio: 19 - Particella: 218 - Subalterno: 0 >  
VIA PRODOLONE n. 37/c - SAN VITO AL TAGLIAMENTO (TV)