

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **97/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Immobile**

Esperto alla stima: **Geom. Angelo Franco Bortolus**

Codice fiscale: [REDACTED]

Partita IVA: [REDACTED]

Studio in: Piazza Garibaldi 21 - Azzano Decimo

Telefono: 0434647394

Fax: 0434424654

Email: [angelo.bortolus@libero.it](mailto:angelo.bortolus@libero.it)

Pec: [angelo.franco.bortolus@geopec.it](mailto:angelo.franco.bortolus@geopec.it)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Maggiore 25 - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:**

-foglio 5, particella 946, indirizzo Via Maggiore n.25, piano T-1-2, comune San Martino al Tagliamento, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 195 mq, rendita € 189,02

### 2. Possesso

**Bene:** Via Maggiore 27/A - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Maggiore 27/A - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Maggiore 27/A - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:**

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via Maggiore 27/A - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Maggiore 27/A - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Maggiore 27/A - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Immobile

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Maggiore 27/A - San Martino Al Tagliamento (PN) - 33098

**Lotto:** 001 - Immobile

**Prezzo da libero:** € 39.700,00

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

Località/Frazione  
Via Maggiore 27/A

**Lotto: 001 - Immobile**

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: A.

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Maggiore 27/A**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

**-foglio 5, particella 946, indirizzo Via Maggiore n.25, piano T-1-2, comune San Martino al Tagliamento, categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 195 mq, rendita € 189,02**

Confini: A est con il mappale 210, a sud con i mappali 208 e 209 ed a ovest con i mappali 203, 204 e 207.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Nello stato dei luoghi è stata riscontrata la presenza di una scala esterna per l'accesso al piano primo dell'abitazione, insistente nel mappale 207. Inoltre, nello stato di precarietà statica in cui si trova l'immobile non è stato possibile l'accesso internamente. L'attuale condizione dell'immobile rientra nelle caratteristiche di unità collabente.

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

Trattasi di una zona centrale dell'abitato di San Martino al Tagliamento lungo la strada principale.

**Caratteristiche zona:** di espansione degradata

**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:** Parchi (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato  
**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 100m

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

L'immobile risulta in uno stato di grave precarietà statica e non è possibile l'accesso internamente.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Vuolo Paolo in data 08/07/2010 ai nn. 4062/3022; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/07/2010 ai nn. 10927/2151; Importo ipoteca: € 96.000; Importo capitale: € 48.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted]; Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di ufficiale giudiziario in data 26/08/2021 ai nn. 3227 iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/10/2021 ai nn. 16403/12036.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

**Spese di gestione condominiale:**

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolte 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 presente in quanto l'edificio risulta in uno stato di grave precarietà statica.

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

**Avvertenze ulteriori:** Il numero civico, contrariamente a quanto riportato nei dati catastali, risulta essere il 27/a

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 16/05/1998 al 02/10/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Marzona Cesare, in data 16/05/1998, ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 08/06/1998, ai nn. /5244.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 02/10/2005 al 31/07/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 24/01/2006, ai nn. 56/1027; trascritto a Pordenone, in data 27/05/2006, ai nn. /5450.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] dal 31/07/2006 al 08/07/2010. In forza di

atto di compravendita - a rogito di notaio Gandolfi Annalisa, in data 31/07/2006, ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 04/08/2006, ai nn. /8501.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 08/07/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Vuolo Paolo, in data 08/07/2010, ai nn. 4061/3021; trascritto a Pordenone, in data 12/07/2010, ai nn. /7173.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

##### Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;

Nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di San Martino al Tagliamento non sono presenti pratiche relative all'immobile, vedi All.2.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera:  | n. 35 del 20.07.2014      |
| Zona omogenea:  | B3                        |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | Vedi All.1                |
| 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:                 | mc./mq. 1,50              |
| Rapporto di copertura:  | 40%                       |
| Altezza massima ammessa:  | ml.10                     |
| Volume massimo ammesso:   | 1.410,00 mc               |

#### Note sulla conformità:

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

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Trattasi di un immobile a schiera con accesso dalla via pubblica Maggiore attraverso un portone posto nel mappale 208 e l'area del mappale 207 di altra proprietà. Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta su tre piani (foto 1-2-3), con annesso una ex stalla. La pertinenza è completamente recintata, tranne verso la servitù di accesso.

L'immobile presenta una grave precarietà statica per cui non è stato possibile l'accesso interno. E' stato possibile visionare l'interno dai fori di prospetto. L'edificio presenta muratura in mattoni e pietra, privo di intercapedini isolanti, con solai di interpiano originariamente in legno e attualmente fortemente danneggiati e parzialmente crollati, parte di questi sono sorretti da puntelli e pannelli approntati con l'evidente intento di limitarne la caduta ma che

non garantiscono in alcun modo la staticità dell'immobile (foto 14-17-20) . La copertura ha orditura in legno con sovrastante tavolato anch'essi fortemente danneggiati con evidenti infiltrazioni d'acqua (foto 22). Il manto di copertura risulta in lastre ondulate di cemento-amianto. I serramenti presenti sono in legno anch'essi estremamente danneggiati. Inoltre, vi è la presenza di una colonia di Piccioni Selvatici all'interno dell'edificio che ha procurato uno strato di guano che ricopre tutte le strutture orizzontali (foto 13-18). L'accesso al piano primo avviene tramite la scala interna attualmente crollata e impraticabile e avviene anche tramite una scala esterna (foto 11) in mattoni e pietra che ricade nel mappale 207, realizzata presumibilmente nella stessa epoca del fabbricato. Il fabbricato accessorio esterno risulta completamente crollato con i ruderi ancora presenti in sito (foto 23). L'area esterna retrostante risulta impervia stante la folta vegetazione presente (foto 25-26-27)

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **366,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta in uno stato di grave precarietà statica tant'è che non è stato possibile l'accesso internamente. Presenta la mancanza della maggior parte dei solai e di parte della copertura.

| Destinazione               | Parametro       | Coeff. | Superficie equivalente | Prezzo unitario |
|----------------------------|-----------------|--------|------------------------|-----------------|
| Residenziale piano terra   | sup reale lorda | 1,00   | 60,00                  | € 200,00        |
| Accessori piano terra      | sup reale lorda | 0,50   | 49,00                  | € 200,00        |
| Residenziale piano primo   | sup reale lorda | 1,00   | 72,00                  | € 200,00        |
| Terrazzo piano primo       | sup reale lorda | 0,30   | 3,30                   | € 200,00        |
| Accessori piano primo      | sup reale lorda | 0,25   | 13,25                  | € 200,00        |
| Residenziale piano secondo | sup reale lorda | 0,50   | 36,00                  | € 200,00        |

**233,55**

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello

Pag. **7 di 9**

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl

cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (Euro al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive.

Trattandosi di un'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di San Martino al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.);

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

min. € 500,00 / max € 700,00 (O.I.A.T.)

## 8.2 Valutazione corpi:

### A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Porticato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.710,00.

| <b>Destinazione</b>        | <b>Superficie<br/>Equivalente</b> | <b>Valore Unitario</b> | <b>Valore Complessivo</b> |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Residenziale piano terra   | 60,00                             | € 200,00               | € 12.000,00               |
| Accessori piano terra      | 49,00                             | € 200,00               | € 9.800,00                |
| Residenziale piano primo   | 72,00                             | € 200,00               | € 14.400,00               |
| Terrazzo piano primo       | 3,30                              | € 200,00               | € 660,00                  |
| Accessori piano primo      | 13,25                             | € 200,00               | € 2.650,00                |
| Residenziale piano secondo | 36,00                             | € 200,00               | € 7.200,00                |

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 46.710,00

Valore Corpo € 46.710,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 46.710,00

Valore complessivo diritto e quota € 46.710,00



**Riassunto:**

| <b>ID</b> | <b>Immobile</b>  | <b>Superficie Lorda</b> | <b>Valore intero medio ponderale</b> | <b>Valore diritto e quota</b> |
|-----------|--|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A         | Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Porticato | 233,55                  | € 46.710,00                          | € 46.710,00                   |

**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% ) € 7.006,50

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: € 39.703,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 39.700,00**

**Allegati**

ALL. 1 – Documentazione catastale, p.r.g. e n.t.a.;

ALL. 2 – Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in corso, Insussistenza di contratti d'affitto in corso e comunicazione accesso atti;

ALL. 3 – Atto di provenienza;

ALL. 4 – Documentazione fotografica;

Azzano Decimo, 01-09-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Angelo Franco Bortolus**