

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 110/2022  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2023

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento al**  
**Piano Primo e Cantina al**  
**Piano Seminterrato**

**Esperto alla stima:** Geom Oscar Brisotto  
**Codice fiscale:** BRSSCR68M03G888N  
**Partita IVA:** 01624260939  
**Studio in:** VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile  
**Telefono:** 0434738291  
**Fax:** 0434738291  
**Email:** oscar.brisotto@alice.it  
**Pec:** oscar.brisotto@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Descrizione zona:** La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Appartamento al Piano Primo) di una palazzina plurifamiliare del tipo economico è posto lungo la strada statale n.13 che collega Pordenone con Udine, ma allo stesso tempo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, è intervallato da zone agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa palazzina lambisce lungo due lati della proprietà con zona militare. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

**Lotto:** 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

**Corpo:** Appartamento al Piano primo con cantina al Piano Seminterrato

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] avente C.F. [REDACTED], foglio 5, particella 258, subalterno 11, scheda catastale PN0023125, indirizzo VIALE VENEZIA 69, piano PRIMO, comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,0, superficie 82,00, rendita € 222,08

### 2. Possesso

**Bene:** Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento al Piano Primo

**Corpo:** Appartamento al Piano primo

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

**Corpo:** Appartamento al Piano primo

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

**Corpo:** Appartamento al Piano primo

**Creditori Iscritti:** [REDACTED] con sede a Milano (MI) avente [REDACTED]

Elaborato Per: EDICOM FINANCE Per: ADI IRADER S DA NIC RA 2 Contatti: 416100899/416100899/416100899/416100899

## 5. Comproprietari

**Beni:** Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

**Corpo:** Appartamento al Piano primo con cantina al Piano Seminterrato

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

**Corpo:** Appartamento al Piano primo con cantina al Piano Seminterrato

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

**Corpo:** Appartamento al Piano primo con cantina al Piano Seminterrato

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

**Prezzo da libero:** € 58.100,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

### PREMESSO

Con ordinanza del 03 Aprile 2023, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Roberta Bolzoni nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e in data 18 Aprile 2023 veniva prestato Giuramento per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito. Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

## AFFIDA

al perito l'incarico di determinare, in primo luogo, il valore di mercato degli immobili pignorati, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo poi analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Più in particolare, il perito si atterrà alle seguenti istruzioni:

- 1) **VERIFICHI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) **DESCRIVA** - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode se già nominato - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **ACCERTI**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **PREDISPONGA**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);
- 5) **ALLEGHI**, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;
- 6) **DICA** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione.
- 7) **ACCERTI** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e,

quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente, indicare la violazione della normativa urbanistica edilizia descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettuare la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obiezioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di

uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo [assistentaperizia@efisystem.it](mailto:assistentaperizia@efisystem.it);
- f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione – in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo

Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione\_oggetto del file (es: e.i. 23/2013\_relazione; e.i. 23/2013\_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;

h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

visto l'art. 560 c.p.c. autorizza il custode ad immettersi nel possesso dell'immobile, ferma restando l'autorizzazione al debitore ad abitare nell'immobile fino a che sia disposta la vendita dell'immobile ex art. 569 c.p.c. nonché, se necessario al fine delle operazioni di custodia, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso Banca della Marca soc. coop.

Si ricorda che a norma dell'art. 161 disp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n. 83/15, il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita e che prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima. Di conseguenza a seguito dell'istanza come sopra formulata sarà liquidato un importo pari alla somma di spese sostenute, eventuale compenso ex art. 12 e acconto sul compenso ex art. 13, calcolato con riferimento al valore medio; il saldo del compenso ex art. 13 sarà liquidato una volta intervenuta la vendita o a seguito di estinzione del procedimento.

Il giudice dell'esecuzione

AUTORIZZA

il perito ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

#### DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

#### ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

#### AUTORIZZA

in caso negativo il perito all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e di un fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato, o in caso di impossibilità, trattenute dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato)."

#### CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- Accedere senza indugio, anche forzosamente se necessario e con l'ausilio della forza pubblica qualora ne sussistano i presupposti, possibilmente – quanto al primo accesso- insieme al perito, al bene pignorato, verificando lo stato di conservazione e di occupazione;
- Curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestivamente disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupati;
- Intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- Fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, accompagnandoli a visitare i beni,
- Avvisare, se possibile, il debitore che alla udienza sopra indicata verrà disposta la vendita dell'immobile e ne verrà altresì disposta la liberazione, con avvio del procedimento di rilascio forzato in assenza di liberazione spontanea; che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in massimo di diciotto rate mensili (conversione del pignoramento), purchè la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata; che non saranno concessi rinvii o differimenti e che nessuno dei professionisti incaricati dal giudice dell'esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concorde delle parti, senza un previo provvedimento del g.e; che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dell'esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c.;



Beni in Casarsa Della Delizia (PN)  
Località/Frazione Casarsa della Delizia (PN)  
Viale Venezia 69

**Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo**

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 al Piano primo con cantina al Piano S1**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casarsa Della Delizia (PN) CAP: 33072  
frazione: Casarsa della Delizia (PN), Casarsa Della Delizia (PN)**

Note: Si precisa che allo stesso appartamento compete anche una autorimessa esterna al piano terra (come da atto notarile del Notaio Giorgio Pertegato avente numero di repertorio 273995 del 05.08.2008) Ma non oggetto di pignoramento.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

[REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

**Eventuali comproprietari: Nessuno**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] avente C.F. [REDACTED], foglio 5, particella 258, subalterno 11, scheda catastale PN0023125; indirizzo VIALE VENEZIA 69, piano PRIMO, comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,0, superficie 82,00, rendita € 222,08

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** Alle unità immobiliari compravendute compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del c.c.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione grafica degli spazi  
Regularizzabili mediante: Aggiornamento catastale con pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: \_La zona adibita a soggiorno, e camera presenta nella parete ad angolo posta su lato esterno un rilievo non indicato nelle planimetrie catastali; \_Nelle zona adibita ad ingresso adiacente alla porta del locale bagno è stata abbattuta una parete in laterizio leggero che rappresentava una delimitazione dell'area;

Diversa rappresentazione grafica degli spazi: € 2.800,00

**Oneri Totali: € 2.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si riscontrano le seguenti irregolarità catastali : \_La zona adibita a soggiorno, e zona notte presenta nella parete ad angolo posta su lato esterno un rilievo non indicato nelle planimetrie catastali; \_Nelle zona adibita ad ingresso adiacente alla porta del locale bagno è stata abbattuta una parete in laterizio leggero che rappresentava una delimitazione dell'area; Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

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

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Appartamento al Piano Primo) di una palazzina plurifamiliare del tipo economico è posto lungo la strada statale n.13 che collega Pordenone con Udine, ma allo stesso tempo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, e intervallato da zone agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa palazzina lambisce lungo due lati della proprietà con altri fabbricati. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista 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:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Centro commerciale Meduna a Pordenone, Gran shopping Granfiume a Pordenone, .

**Attrazioni paesaggistiche:** Centro Sudi Pierpaolo Pasolini, Monumenti ai Caduti, Villa De Concina - Pellissetti, Area naturalistica Pulisuta. .

**Attrazioni storiche:** Centro Studi Pier Paolo Pasolini, Chiesa di Sant'Antonio Abate, Teatro Pier Paolo Pasolini, Chiesa di Santa Croce e Beata Vergine del Rosario, Monumento ai Caduti, Viticoltori Friulani la Delizia S.c.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] - [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPO-TECARIO; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 05/08/2008 ai nn. 273995; Registrato a Pordenone in data 07/08/2008 ai nn. 9958/1T; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 08/08/2008 ai nn. 13667/2644; Importo ipoteca: € 144000; Importo capitale: € 72000.

Note: SURROGA MUTUO: In data 30 marzo 2010 ai numeri 5072/645 a favore della [REDACTED] con sede a Milano (MI) codice fiscale [REDACTED]

Annotazioni: Registro Particolare n.645, registro generale n.5072

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 22/09/2022 ai nn. 14126/10427.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al Piano primo con cantina al piano seminterrato

**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 insolute alla data della perizia:** € 2.303,55. Come da bilancio consuntivo allegato, fino alla data del 30.08.2023 risultano da versare € 2.303,55 per spese condominiali ordinarie.

**Millesimi di proprietà:** Alla unità immobiliare, compete la quota millesimale di proprietà nelle parti comuni dello stabile come indicate nell'art. 1117 del c.c.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP gl, nren 229,57

**Note Indice di prestazione energetica:** Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 229,57 classe "G" Certificato APE, redatto dal Geometra Bolognini Giacomo, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Pordenone al n.1370

Codice identificativo certificato 9301000018523 Valido fino al 13/10/2033

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] avente C.F. [REDACTED] dal 07/08/2008 al [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 05/08/2008, ai nn. 273995; registrato a Pordenone, in data 07/08/2008, ai nn. 9958/1T; trascritto a Agenzia entrate di Pordenone, in data 08/08/2008, ai nn. 13666/9158.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Numero pratica:** 5-1952

**Intestazione:** INA-CASA

**Tipo pratica:** Abitabilità

**Per lavori:** costruzione urbana

**Oggetto:** nuova costruzione

**Presentazione in data** 24/02/1954 al n. di prot.

**Rilascio in data** 25/02/1954 al n. di prot.

**Numero pratica:** 16

**Intestazione:** Cosentino Giuseppe amministratore condominiale

**Tipo pratica:** Licenza Edilizia

**Per lavori:** costruzione di garage e ripostigli

**Oggetto:** nuova costruzione

**Presentazione in data** 30/09/1969 al n. di prot.

**Rilascio in data** 23/10/1969 al n. di prot.

Emessa Per: BPC/STTA n. 00100 Emessa Per: ABI/IBADER S. P. A. MC/CA 2 Caricata: /M/5/1/002/6/Int/Mod/4/4/5/2022/1/0001



	<p>indicate e riferite alle sottozone individuate dal piano. 3. Le attività non previste nelle destinazioni d'uso e incompatibili per igiene, sanità, sicurezza e traffico indotto eventualmente dismesse non possono essere riprese.(var. 34). Per l'intervento valgono le prescrizioni di seguito indicate. (var. 34). A) ZONA B1. (var. 34). A1. E' costituita dalle aree edificate caratterizzate dalla diffusa presenza di tipi edilizi unifamiliari e da una destinazione prevalentemente residenziale. A2. In tali zone il PRGC si attua per intervento diretto, salvo quanto previsto al punto D), comma D1, lettera a) (var. 6), e valgono le seguenti prescrizioni ed indici (var.34): a) indice di fabbricabilità fondiaria: m3/m2 1,35. Questo indice di fabbricabilità vale per i titoli abilitativi successivi alla data di adozione della variante 34 (23 2 2016), mentre per varianti e proroghe di titoli abilitativi esistenti vale l'indice precedente; (var. 34). b) rapporto di copertura: m2/m2 0,50; (var. 34); c) altezza: m 9,00, o pari all'esistente + m 0,5 (var. 14) (var. 34); d) distanza da strada: m 6, o pari all'esistente (var. 6) (var. 34).; e) distanza da confine: m 5,00; (var. 34); f) utilizzazione commerciale delle volumetrie: massima 40%. La realizzazione di queste volumetrie è eventuale; (var. 14); g) utilizzazione residenziale o per servizi ed attrezzature collettive residenziali delle volumetrie: minima 30%. La realizzazione di queste volumetrie è eventuale; (var. 14); h) tipologia: case unifamiliari isolate, binate, a schiera e/o edifici in linea con alloggi; per le aree centrali, come definite dal Piano Struttura, non si prevedono limitazioni alla tipologia.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	9,00 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il mappale suddetto (F.5 Mapp258) è interessato dal vincolo di divieto di nuovi accessi





stato di manutenzione dello stesso immobile ivi compresi la cantina. Tutte le utenze di pertinenza all'immobile oggetto della presente, risultavano essere disattivate; Come desumibile dalla relazione fotografica allegata, l'immobile oggetto di interesse, risulta essere in uno stato di conservazione appena sufficiente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al Piano Primo con annessa cantina al Piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	1,00	81,00	€ 700,00
Piano Primo Terrazze	sup lorda di pavimento	1,00	2,00	€ 700,00

83,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: CASARSA DELLA DELIZIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 850

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La valutazione corrisponde al più provabile valore di mercato; è determinata con metodo di comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima, per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati trattati commercialmente.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare, è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, e accedendo ad altre fonti informative indirette.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e del Borsino immobiliare.

#### Elenco fonti:

Catasto di Catasto Fabbricati del Comune di Casarsa della Delizia (PN);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativa alle quotazioni immobili ed ai valori di compravendita della provincia di Pordenone e relativamente al Comune di Casarsa della Delizia (PN) ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Osservatorio del mercato immobiliari dell'Agenzia Entrate (OMI)

Anno 2022 - Secondo semestre

Fascia / Zona Periferica: "Abitazioni del tipo economico"

Valore minimo €/mq 600,00 e Valore massimo €/mq 850,00 per uno stato conservativo normale;

Altre fonti di informazione: Indagine locale dei prezzi correnti di mercato

**8.2 Valutazione corpi:****Appartamento al Piano primo. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al Piano Primo con annessa cantina al Piano Seminterrato	81,00	€ 700,00	€ 56.700,00
Piano Primo Terrazze	2,00	€ 700,00	€ 1.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.100,00
Valore corpo	€ 58.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.100,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al Piano primo con cantina al piano seminterrato	Abitazione di tipo economico [A3]	83,00	€ 58.100,00	€ 58.100,00

**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% )	€ 8.715,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.303,55
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 44.281,45
---	-------------

**Note finali dell'esperto:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongo, congruo il prezzo applicato.

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Distinti Saluti.

**Allegati**

- Allegato 1 Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
- Allegato 2 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 3 Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
- Allegato 4 Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
- Allegato 5 Certificazioni anagrafiche e Spese Condominiali
- Allegato 6 Atto di compravendita, richiesta contratto di locazione e spese condominiali
- Allegato 7 Certificato A.P.E.
- Allegato 8 Banca dati quotazioni immobiliari
- Allegato 9 Documentazione fotografica
- Allegato 10 Modulo richiesta dati esecutato

Data generazione:  
20-11-2023 09:11:52

L'Esperto alla stima  
**Geom Oscar Brisotto**



