

**ASTE**  
promossa da:

promossa da: 

contro: 

**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](mailto:oscar.brisotto@alice.it)

**Pec:** [oscar.brisotto@geopec.it](mailto:oscar.brisotto@geopec.it)

## 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, 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 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]

**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,

to (analizzando il ca  
art. 2923 c.c. esclude  
oné);

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

dono, indicando  
del procedimento  
o da corrispondere

della quale l'istanza è  
sanatoria e le eventua  
l'istanza di condono

13) **ACCER**

valendosi di altro tecnico  
permetta di tutti gli impianti

carico dell'acq  
presenza di ev

anno non opponibili al  
(acquisendo presso

azione da parte  
proprietario all  
alla stima dell'i

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 [assistenza@perizia.efisystem.it](mailto:assistenza@perizia.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 procedenti 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

incorporato nel progetto di  
lizzazione e i singoli alle  
e seguenti regole: p

terro compen-  
uni ed even-  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
vendita;  
j) **DEPOSITI,**  
prie competenze

ASTE GIUDIZIARIE

stanza di liquidazione per  
importo minimo, massimo

ASTE GIUDIZIARIE®

avvalga, con l'ap-  
poggio dell'opera di a-  
utorizzata sin d

azione data dal g.e. al pe  
d all'ipotesi di opera di u  
nti, docfa, variazioni cata

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
sul compenso  
pagato una volta

**ASTE GIUDIZIARIE®**

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), purché 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.;

• Avisare gli eventuali comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice della Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato; tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota, personalmente o a mezzo di procuratore, dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla esecuzione e vincolato all'ordine del Giudice.

Dispone a favore dell'esperto ed altresì del custode fondi spese di €500,00 ciascuno, oltre accessori, a carico del credito procedente.

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

Il creditore procedente anticiperà all'esperto nominato per la stima dei beni pignorati il fondo liquidato in € 500,00 nel termine di 30 giorni dal giuramento, di cui il perito darà tempestiva comunicazione alle parti indicando altresì le modalità per il versamento del fondo spese.

Il perito, trascorso invano il suddetto termine sospenderà le operazioni di stima, informando tempestivamente il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.

Nel caso del tardivo versamento del fondo spese, i termini per il deposito della perizia saranno prorogati in relazione al ritardo causato dal creditore procedente.

Si comunica all'esperto, al custode, al debitore ed ai creditori procedente ed intervenuti.

ASTE  
GIUDIZIARIE

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  
Regolarizzabili 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**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Firma: [REDACTED] Data: [REDACTED] Pag. 10 Ver. 3.2.1 Edicom Finance srl

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 Studi 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] 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]. Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 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.

Numero pratica: 99-121

Intestazione: Tubaro Claudio amministratore condominiale

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (art.80 L.R. 52/91 e L.R. 34/97)

Per lavori: Ripassatura del mato di copertura

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 09/07/1999 al n. di prot. 99-121

Rilascio in data 12/07/1999 al n. di prot.

Numero pratica: 16932

Intestazione: Amerigo Elisa amministratore condominiale

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Straordinaria manutenzione relativa ad opere di installazione tre canne fumarie esterne in acciaio inox

Presentazione in data 06/05/2009 al n. di prot. 16932

Rilascio in data 22/10/2009 al n. di prot.

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Al momento della presente Perizia di stima non è possibile dichiarare la conformità urbanistica/edilizia poiché per quanto potuto verificare ed accertare dallo scrivente in relazione alla documentazione reperita presso il Comune di appartenenza, nonché successive verifiche, non risultano certi gli elaborati grafici di progetto dello stato di fatto; Pertanto per quanto ci si attiene all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti delle risultanze, si rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio al momento della presentazione di eventuale sanatoria.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo economico [A3]

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale                                                                                                                                                                                                                                                         |
| In forza della delibera:         | D.P.R.G. 0195/ Pres. del 7.06.2003                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zona omogenea:                   | B1 - Il mappale inoltre è interessato dal vincolo di divieto di nuovi accessi.                                                                                                                                                                                                    |
| Norme tecniche di attuazione:    | ART. 12. ZONA B. (var. 34). 1. La zona B è costituita dalle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate e diverse dalla zona A. (var. 34). 2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per la zona A e per l'intervento valgono le prescrizioni di seguito |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | <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 patruzioni 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTEL  
GIUDIZIARIE

minio/ferro c  
notte sono q  
Alle stesse c

cede alla unità immobiliare  
(Quattro) Addentrando  
ale distribuisce il vano c

ne.  
a al piano seminterrato  
nto ora accertabile dalla

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Azione ufficiale ad uso

- Serramenti che conducono
- Le pareti in

struttura dell'  
e le pavimen  
Aree esterne

**Aree esterne**  
**posizioname**

**1. Quota e ti**  
**1/1 di**  
**Cod. Fiscale:**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

come desumibile dal  
stato di conservazio  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**Zona: CASARS**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Ver. 3.2.1

Ver. 3.2.1  
Edicom Finance srl

**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: Anche 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 immobiliare 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.

| Destinazione                                                          | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| 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:**

| ID                                                            | Immobile                          | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| 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

**ASTE GIUDIZIARIE®**

svolte, rima  
scritto-grafi

truttive, dell  
Fiducioso di a

ongolo, congruo il pre  
le ed esaustiva, re

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Pag. 20  
Ver. 3.2.1  
Edicom Finance srl



### **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 esecutivo**

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



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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®