



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CONDOMINIO RESIDENZA AI SALICI**

contro: ---

N° Gen. Rep. **189/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Dario Pibiri
Codice fiscale: PBRDRA66L24G888H
Partita IVA: 00626510937
Studio in: Via Santa Caterina 21 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434523133
Fax: 0434523133
Email: pibiri.dario@gmail.com
Pec: dario.pibiri@geopec.it



ASTE GIUDIZIARIE® INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via visinale centro 13 - visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Descrizione zona: zona periferica rispetto al centro del paese, in prossimità della viabilità principale che collega Pasiano con Prata di Pordenone

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali

1/1, foglio 3, particella 597, subalterno 1, indirizzo VIA SINALE CENTRO, piano T, comune PASIANO DI PORDENONE, categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5, superficie 38, rendita € 112,33

proprio.

2. Possesso

Bene: via visinale centro 13 - visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via visinale centro 13 - visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: via visinale centro 13 - visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CONDOMINIO RESIDENZA AI SALICI

5. Comproprietari

Beni: via visinale centro 13 - visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via visinale centro 13 - visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via visinale centro 13 - visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via visinale centro 13 - visinale - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Pasiano Di Pordenone (PN)**
Località/Frazione **visinale**
via visinale centro 13

ASTE
GIUDIZIARIE®**Lotto: 001**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: visinale, via visinale centro 13**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Quota e tipologia del diritto****1/1 di****Cod. Fiscale****Eventuali comproprietari:****Nessuno**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione****propr. 1/1,****foglio 3, particella 597, subalterno 1, indirizzo VIA SINALE CENTRO, piano T, comune PASIANO DI PORDENONE, categoria A/3, classe 4, consistenza 1,5, superficie 38, rendita € 112,33****Millesimi di proprietà di parti comuni: 25,01**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: La non conformità è relativa alla suddivisione interna dell'immobile, che è difforme a quanto rappresentato nella planimetria depositata in catasto. La situazione, però, NON è sanabile dal punto di vista urbanistico, in quanto le superfici dei locali (camera da letto e soggiorno) non sono conformi ai minimi previsti da normativa e nemmeno le superfici di areaazione e illuminamento non soddisfano i requisiti richiesti. E' pertanto necessario procedere alla demolizione della parete divisoria interna al fine di riportare l'immobile alla situazione iniziale e corrispondente a quanto in atti del catasto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA E' UNA UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE UNIFAMILIARE INSERITA IN UN EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE EDIFICATO IN ZONA PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO DI PASIANO DI PORDENONE, A RIDOSSO DELLA VIABILITA' PRINCIPALE CHE COLLEGA PASIANO DI PORDENONE CON PRATA DI PORDENONE, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DALLA VIABILITA' SECONDARIA DI VIA VISINALE CENTRO SENZA CANCELLO CARRAIO E PEDONALE. LA ZONA E' DOTATA DI TUTTI I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE (GAS, ENEL, TELEFONO, FOGNATURE, ECC.)

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: PRATA DI PORDENONE - PASIANO.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CONDOMINIO RESIDENZA AI SALICI contr- Deri-
vante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 28/12/2023 ai
nn. 18358/14134.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le spese condominiali insolute
ammontano a € 7.147,72 come da prospetti rilasciati dall'amministratore e allegati alla presente
perizia

Millesimi di proprietà: 25,01

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: ICEP SRL **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di COSTITUZIONE .

Titolare/Proprietario: (dal 14/12/2007
al 30/09/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO GASPARRE GERARDI, in data
14/12/2007, ai nn. 51016.

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di
compravendita - a rogito di NOTAIO CLAUDIO VOLPE, in data 30/09/2010, ai nn. 10676.

Titolare/Proprietario

10/09/2013 al 28/07/2022 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CLAUDIO VOLPE, in data 10/09/2013, ai nn. 13981.

ROPR.1/1 dal

Titolare/Proprietario:

PROPR.1/1 dal 28/07/2022 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO DALLA PORTA TIZIANA, in data 28/07/2022, ai nn. 9022.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 54/93 DEL 11.05.1993

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONI CIVILI (APPARTAMENTI) MONO-LOCALI

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 54/93

Intestazione

Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità

Per lavori: FABBRICATO USO CIVILI ABITAZIONI "MONOLOCALI" (APPARTAMENTI) E ABITAZIONE CIVILE DEL CUSTODE

Oggetto: CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Abitabilità/agibilità in data 07/11/1994 al n. di prot. 10518/94

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La non conformità è relativa alla suddivisione interna dell'immobile, che è difforme a quanto rappresentato nella planimetria allegata al progetto, però la situazione NON è sanabile in quanto le superfici dei locali (camera da letto e soggiorno) non sono conformi ai minimi previsti da normativa e nemmeno le superfici di areazione e illuminamento non soddisfano i requisiti richiesti.

E' pertanto necessario procedere alla demolizione della parete divisoria interna al fine di riportare l'immobile alla situazione iniziale e corrispondente a quanto in atti del comune e del catasto.

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA E' SITUATO AL PIANO TERRA UN EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE, CON POSTO AUTO ESTERNO SITO AL PIANO TERRA, E LOCALE USO LAVANDERIA POSTO AL PIANO COPERTURA (IN COMUNE CON LE ALTRE U.I. SERVITE DALLA SCALA). ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE ATTRAVERSO UN ATRIO CON VANO SCALA CHE SERVE LE UNITA' IMMOBILIARI POSTE AI PIANI SUPERIORI. OLTRE L'ATRIO SI ACCEDE AD UN PORTICO CHE SI AFFACCIA SU UN GIARDINETTO INTERNO IN COMUNE CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI. E' COMPOSTO DA UN LOCALE INGRESSO/PRANZO SOGGIORNO, UNA CAMERA DA LETTO E UN SERVIZIO IGIENICO. E' DOTATO DI TUTTI I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (LUCE, GAS, ACQUEDOTTO E FOGNATURA).

1. Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: TERRA

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **SPLIT A PARETE** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

LA CONSISTENZA DELL' IMMOBILE E' DETERMINATA SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E COMUNALE CON VERIFICA SUL POSTO DELLE MISURE. VENGONO CONSIDERATE LE SUPERFICI COMMERCIALI

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario

APPARTAMENTO	superf. esterna lorda	1,00	35,00	€ 900,00
--------------	-----------------------	------	-------	----------

35,00

Accessori:

A

1. Posto auto

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di 14.00 mq

Valore a corpo: € 5000

A

2. quota su beni comuni
censiti

Posto al piano terra-primo

Valore a corpo: € 500

Note: si considera la quota di comproprietà con le altre unità immobiliari sui
subalterni censiti ad uso comune (sub.75-79) pari a 26361/1000000**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento in fase di costruzione dell'edificio (1993/1994)

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo

Stato impianto: buono

Epoca di realizzazione/adeguamento: in fase di costruzione dell'edificio (1993/1994)

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note impianto autonomo con split interno e macchina esterna

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.



Ascensori montacarichi e carri ponte:
L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.



Carri ponte non presenti.



Scarichi:
Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.



Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di PASIANO DI PORDENONE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: PORDENONE - PASIANO DI PORDENONE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/MQ. 900,00.

8.2 Valutazione corpi:



A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto, con annesso quota su beni comuni censiti

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
APPARTAMENTO	35,00	€ 900,00	€ 31.500,00

Valore corpo	€ 31.500,00
Valore accessori	€ 5.500,00
Valore complessivo intero	€ 37.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto, con annesso quota su beni comuni censiti	35,00	€ 37.000,00	€ 37.000,00

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%)	€ 5.550,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 31.450,00
---	--------------------

Data generazione:
24-03-2026 17:03:28

L'Esperto alla stima
Geom. Dario Pibiri