



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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **63/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**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





## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA TOME' 26 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Descrizione zona:** ZONA SEMICENTRALE

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 6, particella 3069, subalterno 42, indirizzo VIA ZEFFERINO TOME', piano 2, comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria A/2, classe 4, consistenza VANI 4, superficie 72, rendita € € 371,85, [REDACTED]

[REDACTED], foglio 6, particella 3069, subalterno 55, indirizzo VIA ZEFFERINO TOME', piano T, comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria C/6, classe 2, consistenza MQ.14, rendita € € 31,09, [REDACTED]

[REDACTED], foglio 6, particella 3069, subalterno 58, indirizzo VIA ZEFFERINO TOME', piano T, comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria C/6, classe 2, consistenza MQ. 12, rendita € € 26,65

### 2. Possesso

**Bene:** VIA TOME' 26 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** VIA TOME' 26 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA TOME' 26 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Creditori Iscritti: [REDACTED]



## 5. Comproprietari

**Beni:** VIA TOME' 26 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:**



## 6. Misure Penali

**Beni:** VIA TOME' 26 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO



## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA TOME' 26 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato



## 8. Prezzo

**Bene:** VIA TOME' 26 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Casarsa Della Delizia (PN)**

Località/Frazione

VIA TOME' 26

**Lotto: 001**

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 civile [A2] sito in VIA TOME' 26

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 6, particella 3069, subalterno 42, indirizzo VIA ZEFFERINO TOME', piano 2, comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria A/2, classe 4, consistenza VANI 4, superficie 72, rendita € € 371,85

Millesimi di proprietà di parti comuni: 24

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 6, particella 3069, subalterno 55, indirizzo VIA ZEFFERINO TOME', piano T, comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria C/6, classe 2, consistenza MQ.14, rendita € € 31,09

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], foglio 6, particella 3069, subalterno 58, indirizzo VIA ZEFFERINO TOME', piano T, comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria C/6, classe 2, consistenza MQ. 12, rendita € € 26,65

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**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 SEMICENTRALE RISPETTO AL CENTRO DI CASARSA DELLA DELIZIA, ACCESSIBILE DIRETTA-

MENTE DALLA VIABILITA' PRINCIPALE DI VIA TOME' SENZA CANCELLO CARRAIO E PEDONALE. LA ZONA E' DOTATA DI TUTTI I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE (GAS, ENEL, TELEFONO, FOGNATURE, ECC.)

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**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 ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di NOTAIO BIANCONI MAURIZIO in data 31/07/2009 ai nn. 98019/26911; Iscritto/trascritto a TREVISO in data 06/08/2009 ai nn. 11457/2163; Importo ipoteca: € 234.000,00; Importo capitale: € 130.000,00.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro ; Derivante da: RUOLO in data 25/11/2013 ai nn. 15624/2257; Importo ipoteca: € 311.950,88; Importo capitale: € 155.975,44.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO; A rogito di UGG.GIUD.UNEP - TRIBUNALE TREVISO in data 10/04/2023 ai nn. 1991 iscritto/trascritto a TREVISO in data 05/05/2023 ai nn. 6321/4933.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

#### Spese di gestione condominiale:

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

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.503,50

**Millesimi di proprietà:** 24

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 13/10/2003 al 31/07/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO ALDO GUARINO - MANIAGO, in data 13/10/2003, ai nn. 133792; trascritto a PORDENONE, in data 15/10/2003, ai nn. 16224/10795.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 31/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BIANCONI MAURIZIO - TREVISO, in data 31/07/2009, ai nn. 98018/26910; trascritto a , in data 06/08/2009, ai nn. 11456/7512.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 03/144

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI FABBRICATO RESIDENZIALE CON AUTORIMESSE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 22/10/2003 al n. di prot. 58/03

Numero pratica: 06/083

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DI FABBRICATO RESIDENZIALE CON AUTORIMESSE

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/09/2006 al n. di prot. 46/06

Numero pratica: 06/301

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COMPLETAMENTO PER LA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE E AUTORIMESSE

Oggetto: opere di completamento

Rilascio in data 22/12/2006 al n. di prot. 70/06

Numero pratica: 09/045/A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione di abitabilità

Per lavori: COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE E AUTORIMESSE

Oggetto: RICHIESTA DI ABITABILITA'

Presentazione in data 07/12/2009 al n. di prot. 19867

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Abitazione di tipo civile [A2]**

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:**

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

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA E' SITUATO AL PIANO SECONDO UN EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE, CON GARAGE E POSTO AUTO SITI AL PIANO TERRA. ALL'APPARTAMENTO SI ACCEDE ATTRAVERSO UN VANO SCALA IN COMUNE CON LE ALTRE UNITA' IMMOBILIARI, E' COMPOSTO DA UNA CAMERE DA LETTO, UN SERVIZIO IGIENICO, UN VANO INGRESSO- PRANZO SOGGIORNO, UN VANO CUCINA, UNA TERRAZZA ACCESSIBILE DALLA ZONA GIORNO, DOVE SI TROVA IL VANO CENTRALE TERMICA. E' DOTATO DI TUTTI I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (LUCE, GAS, ACQUEDOTTO E FOGNATURA).

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **86,00**

E' posto al piano: **SECONDO**

L'edificio è stato costruito nel: **2008/2009**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **26**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,50**

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **3**

Stato di manutenzione generale: **buono**

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

  
Infissi interni  
Portone di ingresso

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

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Citofonico

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

  
Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** 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: **con autoclave** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** 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 DEGLI IMMOBILI 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
ABITAZIONE	superf. esterna lorda	1,00	70,00	€ 800,00
TERRAZZO	superf. esterna lorda	0,50	8,00	€ 800,00

78,00

**Accessori:**

A

1. Box

Posto al piano TERRA  
Composto da UNICO VANO  
Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq  
Valore a corpo: € **3000**

A

2. Posto auto

Posto al piano TERRA  
Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq  
Valore a corpo: € **1500**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare viene eseguita con criterio analitico, in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea reperita presso l'agenzia delle entrate di Pordenone e presso l'ufficio tecnico del Comune di Casarsa della Delizia. Viene calcolata la superficie lorda esterna dei locali principali e accessori interni al 100%, del terrazzo al 50%. Nell'attribuzione del prezzo unitario viene tenuto conto della quota di proprietà delle parti comuni, quali area scoperta, viabilità, scale corridoio ed ingresso. Vengono assunti i corrispondenti prezzi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo, con le medesime o similari caratteristiche intrinseche (costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urban-

istica, tipo di zona, viabilità, ecc).

**Elenco fonti:**

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di CASARSA DELLA DELIZIA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: PORDENONE - CASARSA DELLA DELIZIA;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/MQ.800,00.

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box, con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 62.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	70,00	€ 800,00	€ 56.000,00
TERRAZZO	8,00	€ 800,00	€ 6.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 62.400,00
Valore corpo	€ 62.400,00
Valore accessori	€ 4.500,00
Valore complessivo intero	€ 66.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 66.900,00

**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 civile [A2] con annesso Box, con annesso Posto auto	78,00	€ 66.900,00	€ 66.900,00

**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% )	€ 10.035,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
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:

€ 56.865,00



Data generazione:  
24-09-2024 10:09:17



L'Esperto alla stima  
**Geom. Dario Pibiri**

Firmato digitalmente da

**DARIO PIBIRI**

O = Collegio dei Geometri di  
Pordenone  
C = IT

