



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. **9/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-03-2025 ore 14:45

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Appartamento al Piano Secondo
con annessa
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



1. Dati Catastali

Bene: Viale Rimembranza n.14 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Appartamento al Piano Secondo) di una palazzina plurifamiliare del tipo civile è posto Lungo la strada per appunto denominata Viale Rimembranza che collega in centro di Casarsa della Delizia con la Frazione di san Giovanni di Casarsa; La morfologia della zona in cui è censito l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è del tipo residenziale, con terminata da abitazioni unifamiliari. La stessa zona è pure intervallata anche da zone tipicamente 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.

Lotto: 001

Corpo: Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al piano seminterrato

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: A [REDACTED]

Quota di proprietà 1/1,

Dati Catastali: Foglio 11, particella 47, subalterno 3, scheda catastale PN0063973/2024, indirizzo VIALE RIMEMBRANZA n.14, piano SECONDO, comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 107,00, rendita € 355,06, [REDACTED]

Quota di proprietà 1/1,

Dati Catastali: Foglio 11, particella 1347, subalterno 8, indirizzo VIALE RIMEMBRANZA 14, piano SEMINTERRATO, comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria C/6, classe 2, consistenza 16,00, superficie 16,00, rendita € € 41,32

2. Possesso

Bene: Viale Rimembranza n.14 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001

Corpo: Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al piano seminterrato

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Rimembranza n.14 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001

Corpo: Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al piano seminterrato

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Rimembranza n.14 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001

Corpo: Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al piano seminterrato

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Viale Rimembranza n.14 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001

Corpo: Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al piano seminterrato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Rimembranza n.14 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001

Corpo: Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al piano seminterrato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Rimembranza n.14 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001

Corpo: Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al piano seminterrato

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Viale Rimembranza n.14 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Con ordinanza del 18 Settembre 2024, 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 12 Ottobre 2024 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 violazione della normativa urbanistico edilizia descriva 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, effettui 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 oblazioni 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 assistenzaaperizia@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 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;

- Avvisare 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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Beni in **Casarsa Della Delizia (PN)**
Località/Frazione
Viale Rimembranza n.14

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:

Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al piano seminterrato.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Casarsa Della Delizia (PN) CAP: 33072,

Viale Rimembranza n.14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Cod. F.

Pa

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Immobili oggetto di Pignoramento

Dati catastali: Foglio 11, mappale 47 sub. 3, Viale Rimembranza 14, Piano Secondo e Piano S1, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5 Superficie Catastale 107,00 mq R.C. Euro 355,06

Dati catastali: Foglio 11, mappale 1347 sub. 8, Viale Rimembranza 14, Piano Terra, Cat. C/6, cl.3, vani 5,5 Superficie Catastale 16,00 mq R.C. Euro 41,32

NOTE: Trattasi di appartamento posto al Piano Secondo con annessa cantina al piano Seminterrato e Garage posto al Piano seminterrato su altro fabbricato vicino che confina con area di manovra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Quota do proprietà 1/1,

Dati catastali: Foglio 11, particella 47, subalterno 3, scheda catastale PN0063973/2024, indirizzo VIALE RIMEMBRANZA n.14, piano SECONDO, Comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5, superficie 107,00, rendita € € 355,06

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non Noto

NOTE: Trattasi di appartamento posto al Piano Secondo con annessa cantina al piano Seminterrato e Garage posto al Piano seminterrato su altro fabbricato vicino che confina con area di manovra.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Quota do proprietà 1/1,

Dati catastali: Foglio 11, particella 1347, subalterno 8, indirizzo VIALE RIMEMBRANZA 14, piano TERRA/SEMITERRATO, comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria C/6, classe 2, consistenza 16,00, superficie 16,00, rendita € € 41,32

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non noto

NOTE: Trattasi di appartamento posto al Piano Secondo con annessa cantina al piano Seminterrato e Garage posto al Piano Terra/Seminterrato su altro fabbricato vicino che confina con area di manovra.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Appartamento al Piano Secondo: Diversa rappresentazione grafica degli spazi regolarizzabili mediante Aggiornamento catastale con pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Lieve traslazione della finestra della cucina verso il mezzo della parete, presenza di una unica finestra nel soggiorno anziché due come rappresentante invece nella planimetria catastale; diversamente nel locale ripostiglio non vengono indicate finestre come effettivamente è presente una finestra a doppia anta.

Cantina al Piano Seminterrato: Diversa rappresentazione grafica degli spazi regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: La paretina della cantina che delimita la zona disimpegno-corridoio del piano seminterrato è stata realizzata più lunga rispetto a quanto previsto nella planimetria originale andando pure ad inserire una porta di chiusura del locale oggetto della presente.

Garage al Piano Terra/seminterrato: Aggiornamento al catasto terreni mediante presentazione telematica con procedura "Pregeo" aggiornamento catastale Fabbricati mediante presentazione di modello "Docfa"

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale mediante pratica Docfa e Pregeo

Aggiornamento catastale mediante pratica Docfa e Pregeo: € 4.500,00

Oneri Totali: € 4.500,00

Note: L'importo indicato del costo per l'aggiornamento catastale è escluso dei diritti di segreteria catastali. Gli stessi verranno calcolati solo alla presentazione della pratica di aggiornamento catastale.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Appartamento al Piano Secondo: Diversa rappresentazione grafica degli spazi regolarizzabili mediante Aggiornamento catastale con pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Lieve traslazione della finestra della cucina verso il mezzo della parete, presenza di una unica finestra nel soggiorno anziché due come rappresentante invece nella planimetria catastale; diversamente nel locale ripostiglio non vengono indicate finestre come effettivamente è presente una finestra a doppia anta.

Cantina al Piano Seminterrato: Diversa rappresentazione grafica degli spazi regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: La paretina della cantina che delimita la zona disimpegno-corridoio del piano seminterrato è stata realizzata più lunga rispetto a quanto previsto nella planimetria originale andando pure ad inserire una porta di chiusura del locale oggetto della presente.

Garage al Piano seminterrato: Aggiornamento al catasto terreni mediante presentazione telematica con procedura del modello "Pregeo"- Aggiornamento catastale Fabbricati mediante presentazione telematica con procedura del modello "Docfa"

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale mediante pratica Docfa e Pregeo

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Appartamento al Piano Secondo) di una palazzina plurifamiliare del tipo civile è posto Lungo la strada pe rappunto denominata Viale Rimembranza che collega in centro di Casarsa della Delizia con la Frazione di san Giovanni di Casarsa; La morfologia della zona in cui è censito l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare è del tipo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona è pure intervallata anche da zone tipicamente 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: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro commerciale Meduna a Pordenone, Granfiume Gran Shopping a Fiume Veneto, .

Attrazioni paesaggistiche: Molini di Stanlis, Parco del Seminario, Castello di Valvasone e Villa Romana di Torre .

Attrazioni storiche: Centro studi Pier paolo Pasolini, Chiesa di Sant'Antonio, Chiesa di Santa Croce e Beata Vergine del Rosario .

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto della presente Esecuzione immobiliare, risulta essere disabitato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] /trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare in data 10/08/2006 ai nn. 15360/4181; Importo ipoteca: € 234000; Importo capitale: € 117000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] BALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare in data 02/02/2024 ai nn. 1658/1237.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al piano seminterrato e Garage su altro fabbricati vicino che confina con area di manovra

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non note.

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: non noto.

Millesimi di proprietà: Non noto

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non noto

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Certificato di prestazione energetica A.P.E. non presente. Non è stato possibile depositare l'APE presso il catasto regionale degli impianti delle certificazioni energetiche in quanto è assente il libretto di impianto ed il generatore di calore è dismesso dalla energia elettrica di rete.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Ak [REDACTED]

Quota do proprietà 1/1 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Orazio Greco, in data 31/07/2006, ai nn. 2029/1133; trascritto a Agenzia Entrate direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 10/08/2006, ai nn. 15359/9001.

Note: [REDACTED]

Quota di proprietà 1/1 Immobili oggetto di Pignoramento

Dati catastali: Foglio 11, mappale 47 sub. 3, Viale Rimembranza 14, Piano Secondo e Piano S1, Cat. A/2, cl. 2, vani 5,5 Superficie Catastale 107,00 mq R.C. Euro 355,06

Dati Catastali: Foglio 11, mappale 1347 sub. 8, Viale Rimembranza 14, Piano Terra, Cat. C/6, cl.3, vani 5,5 Superficie Catastale 16,00 mq R.C. Euro 41,32 Trattasi di appartamento posto al Piano Secondo con annessa cantina al piano Seminterrato e Garage posto al Piano terra/seminterrato su altro fabbricato vicino che confina con area di manovra.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 188/78

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia di un appartamento

Oggetto: Ristrutturazione edilizia

Presentazione in data 01/12/1970 **al n. di prot.** 7324

Numero pratica: 5546

Tipo pratica: Denuncia di opere edili

Per lavori: Apertura di un accesso carrario in Viale della Rimembranza 14

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/08/1969 **al n. di prot.** 5546

Rilascio in data 03/09/1969 **al n. di prot.**

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Allacciamento alla fognatura pubblica con uno scolo di acque bianche

Presentazione in data 26/02/1965 **al n. di prot.**

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Durante il sopralluogo presso gli immobili oggetto di accertamento sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Appartamento al Piano Secondo: Lieve traslazione della finestra della cucina verso il centro della parete.

Cantina al Piano Seminterrato: Descrizione delle opere da sanare: La paretina della cantina che delimita la zona disimpegno/corridoio del piano seminterrato è stata realizzata più lunga rispetto a quanto previsto nella tavola grafica depositata presso gli archivi del Comune, nella stessa è stata pure inserita anche una porta di chiusura del locale

Garage al Piano Seminterrato: La ricerca documentale presso gli archivi Comunali ha dato esito negativo e pertanto non ci sono pratiche che autorizzano tale fabbricato ad uso accessorio; A tal fine si rende necessario la regolarizzazione mediante gli strumenti urbanistici vigenti ad oggi.

NOTE: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

Al momento della presente non è possibile dichiarare la conformità urbanistica/edilizia poiché è emerso sia durante i colloqui intercorsi con i tecnici del Comune nonché in relazione alla documentazione reperita presso gli archivi Comunali e dal sopralluogo eseguito presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare che, 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.

Regolarizzabili mediante: CILA e/o SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Appartamento al Piano Secondo: Descrizione delle opere da sanare: Lieve traslazione della finestra della cucina verso il centro della parete.

Cantina al Piano Seminterrato: Descrizione delle opere da sanare: La paretina della cantina che delimita la zona disimpegno/corridoio del piano seminterrato è stata realizzata più lunga rispetto a quanto previsto nella tavola grafica depositata presso gli archivi del Comune, nella stessa è stata pure inserita anche una porta di chiusura del locale

Garage al Piano Seminterrato: La ricerca documentale presso gli archivi Comunali ha dato esito negativo e pertanto non ci sono pratiche che autorizzano tale fabbricato ad uso accessorio; A tal fine si rende necessario la regolarizzazione mediante gli strumenti urbanistici vigenti ad oggi.

NOTE: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; Al momento della presente non è possibile dichiarare la conformità urbanistica/edilizia poiché è emerso sia durante i colloqui intercorsi con i tecnici del Comune nonché in relazione alla documentazione reperita presso gli archivi Comunali e dal sopralluogo eseguito presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare che, 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.

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.20 del 10.07.2020 e definitivamente approvata dalla regione FVG con delibera della giunta Regionale n.834 del 25.05.2021 entrata in vigore dal 10.0
Zona omogenea:	Parte in Zona omogenea B1 e parte a viabilità
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 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

per le aree centrali, come definite dal Piano Struttura, non si prevedono limitazioni alla tipologia. ART. 19. ZONE PER LA VIABILITÀ E LA FERROVIA. 1. Sono destinate alla viabilità pedonale, meccanica e riguardano: A) ZONA PER LA VIABILITÀ. A1. Riguarda le zone destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova realizzazione della zona per il traffico pedonale e veicolare e per il parcheggio. A2. Il piano indica o l'intera zona nella quale sarà ricavato il tracciato viario comprensivo delle zone di sosta, parcheggio, arredo verde o soltanto la sede viaria. A3. Nel primo caso saranno i progetti esecutivi d'intervento a specificarne le destinazioni. A4. Il piano distingue la seguente suddivisione della rete viaria prevista: a) viabilità di primo livello strada statale 13 (Pontebbana); la distanza da osservare nell'edificazione nelle zone agricole (var. 6), misurata dal ciglio stradale, è di m 40,00; (var. 35); b) viabilità di preminente interesse provinciale (come indicata nella tavola P4): strada ex provinciale 1 (della Val d'Arzino), nella parte a nord della strada statale 13 (Pontebbana): la distanza da osservare nell'edificazione nelle zone agricole (var. 6), misurata dal ciglio stradale, è di m 20,00; (var. 35); b bis) viabilità di limitato interesse provinciale (come indicata nella tavola P4): strada ex provinciale 1 (della Val d'Arzino), nella parte a sud della strada statale 13 (Pontebbana); la distanza da osservare nell'edificazione nelle zone agricole, misurata dal ciglio stradale, è di m 20,00; (var. 35); c) viabilità comprensoriale inerente la viabilità di collegamento con i centri abitati del comprensorio e di raccordo con la viabilità primaria e secondaria; la distanza da osservare nell'edificazione nelle zone agricole (var. 6), misurata dal ciglio stradale, è di m 20,00; d) viabilità interna e di quartiere; riguarda la viabilità interna ai centri abitati delle recenti espansioni e dei nuovi quartieri residenziali; le direttive da rispettare per le distanze sono previste per zona ed in attuazione degli interventi edilizi ammessi; e) tracciati indicati negli elaborati di PRGC, riservati alla realizzazione delle connessioni pedonali e ciclabili, compreso itinerario ciclabile di collegamento sulla ferrovia dismessa Casarsa della Delizia - Pinzano al Tagliamento. I percorsi insistono su spazi pubblici o aree assoggettate a piano attuativo, nel caso insistano su aree private, il sedime mantiene i valori di edificabilità ammessi dal PRGC per la

ASTE
GIUDIZIARIE®Pag. 16
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

zona interessata dal percorso, da utilizzare nelle aree adiacenti. Per la dimensione della sezione dei percorsi si assumono i seguenti valori: 1) m 1,50 nel caso di percorsi pedonali; 2) m 2,50 nel caso di percorso ciclabile a doppio transito. Le previsioni progettuali potranno essere comprese nei contenuti di un PpT (piano per il traffico) che potrà introdurre gli eventuali correttivi e ampliamenti e saranno attuate tramite: il piano locale della viabilità e del trasporto ciclabile ai sensi della LR 14/1993, progetti definitivi/esecutivi di intervento; f) negli elaborati di PRGC sono altresì evidenziati i percorsi ciclabili su itinerari di valore naturalistico (linea continua a stella a quattro punte). Su tali percorsi si prevedono opere di manutenzione o nuova costruzione rivolte alla conservazione delle caratteristiche costruttive e delle pavimentazioni delle strade campestri della tradizione nonché opere di ripristino delle parti alterate; particolare attenzione va riservata al mantenimento, riproposizione delle siepi laterali e sono ammessi interventi di manutenzione, integrazione/ripristino e nuova realizzazione tramite l'inserimento delle specie vegetali autoctone e come indicate al successivo articolo 31; g) viabilità privata (linea continua ad asterischi); riguarda la viabilità interna all'edificio e a servizio di più lotti residenziali; è fatto obbligo ai privati mantenerle in efficienza, eseguendo le necessarie opere d'infrastrutturazione e manutenzione; h) viabilità rurale: riguarda la viabilità esterna ai centri abitati costituita dalle strade vicinali come individuata in allegato alla variante 30 del PRGC; la distanza da osservare nell'edificazione nelle zone agricole, misurata dal ciglio stradale, è di ml 10,00. (var. 30) (var. 34). Per le distanze minime da osservarsi nell'edificazione a partire dal ciglio stradale (esclusa la viabilità privata) ed in corrispondenza degli incroci, al di fuori dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale, valgono in ogni caso le norme di settore. (var. 6). Nelle aree interessate dalle fasce di rispetto stradale e lungo la viabilità primaria e secondaria e comunale, possono essere autorizzati impianti per servizio stradale (var. 6) e solo nel caso di trasferimento degli impianti presenti lungo la viabilità esistente all'interno del territorio comunale. Eventuali nuovi impianti possono essere ammessi solo nel caso sia dimostrata l'esigenza in ragione alla dimostrata

	carenza della struttura esistente.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	9,00 ml o pari all'esistente
Volume massimo ammesso:	Non noto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Appartamento al Piano Secondo: Descrizione delle opere da sanare: Lieve traslazione della finestra della cucina verso il centro della parete.

Cantina al Piano Seminterrato: Descrizione delle opere da sanare: La paretina della cantina che delimita la zona disimpegno/corridoio del piano seminterrato è stata realizzata più lunga rispetto a quanto previsto nella tavola grafica depositata presso gli archivi del Comune, nella stessa è stata pure inserita anche una porta di chiusura del locale

Garage al Piano seminterrato: La ricerca documentale presso gli archivi Comunali ha dato esito negativo e pertanto non ci sono pratiche che autorizzano tale fabbricato ad uso accessorio; A tal fine si rende necessario la regolarizzazione mediante gli strumenti urbanistici vigenti ad oggi.

Regolarizzabili mediante: CILA e/o SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare:

Appartamento al Piano Secondo: Descrizione delle opere da sanare: Lieve traslazione della finestra della cucina verso il centro della parete.

Cantina al Piano Seminterrato: Descrizione delle opere da sanare: La paretina della cantina che delimita la zona disimpegno/corridoio del piano seminterrato è stata realizzata più lunga rispetto a quanto previsto nella tavola grafica depositata presso gli archivi del Comune, nella stessa è stata pure inserita anche una porta di chiusura del locale

Garage al Piano seminterrato: La ricerca documentale presso gli archivi Comunali ha dato esito negativo e pertanto non ci sono pratiche che autorizzano tale fabbricato ad uso accessorio; A tal fine si rende necessario la regolarizzazione mediante gli strumenti urbanistici vigenti ad oggi.

CILA e/o SCIA in sanatoria -Le sole Spese tecniche di sanatoria presunte ad oggi: € 9.800,00

Note: Sintetizzando le irregolarità:

Appartamento al Piano Secondo e Cantina al Piano Seminterrato: A tal Fine si rende necessario compiere una pratica edilizia del tipo (C.I.L.A. e/o S.C.I.A.) in sanatoria per poter regolarizzare tali difformità e rendere i locali conformi.

L'importo previsto delle sole spese tecniche ad oggi per tali attività è di € 2.900,00 riferite esclusivamente al Foglio 11, Mapp.47, Sub.3

Garage al Piano seminterrato: A tal Fine si rende necessario compiere una pratica edilizia del tipo (C.I.L.A. e/o S.C.I.A.) in sanatoria per poter regolarizzare tali difformità e rendere i locali conformi. L'importo previsto delle sole spese tecniche ad oggi per tali attività è di € 6.900,00 riferite esclusivamente al Foglio 11, Mapp.1347, Sub.8

L'importo sopra indicato è riferito esclusivamente alle sole spese tecniche di regolarizzazione escluse di IVA e CIPAG; Sono da intendersi esclusi inoltre tutti i costi riferiti a diritti di oblazione e/o di segreteria imposti dal Comune, che saranno quantificati al momento della eventuale presentazione della pratica.

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

Note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Appartamento al Piano Secondo: Descrizione delle opere da sanare: Lieve traslazione della finestra della cucina verso il centro della parete;

Cantina al Piano Seminterrato: Descrizione delle opere da sanare: La paretina della cantina che delimita la zona disimpegno/corridoio del piano seminterrato è stata realizzata più lunga rispetto a quanto previsto nella tavola grafica depositata presso gli archivi del Comune, nella stessa è stata pure inserita anche una porta di chiusura del locale;

Garage al Piano Terra/seminterrato: Presso gli archivi Comunali non risultano pratiche che autorizzano tale fabbricato ad uso accessorio, pertanto si rende necessario la regolarizzazione mediante gli strumenti urbanistici vigenti ad oggi.

NOTE: Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità urbanistica; Al momento della presente non è possibile dichiarare la conformità urbanistica/edilizia poiché è emerso sia durante i colloqui intercorsi con i tecnici del Comune nonché in relazione alla documentazione reperita presso gli archivi Comunali e dal sopralluogo eseguito presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare che, 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.

Riassumendo è emerso quanto segue:

Appartamento al Piano Secondo e Cantina al Piano Seminterrato: A tal Fine si rende necessario compiere una pratica edilizia del tipo (C.I.L.A. e/o S.C.I.A.) in sanatoria per poter regolarizzare tali difformità e rendere i locali conformi. L'importo previsto per tali attività delle sole spese tecniche ad oggi è di € 2.900,00 riferita esclusivamente al Foglio 11, Mapp.47, Sub.3

Garage al Piano Terra/seminterrato: A tal Fine si rende necessario compiere una pratica edilizia del tipo (C.I.L.A. e/o S.C.I.A.) in sanatoria per poter regolarizzare tali difformità e rendere i locali conformi. L'importo previsto per tali attività delle sole spese tecniche è di € 6.800,00 riferita esclusivamente al Foglio 11, Mapp.1347, Sub.8

Gli importi sopra indicati solo riferiti esclusivamente alle spese tecniche di regolarizzazione escluse di IVA e CIPAG; Sono da intendersi esclusi inoltre tutti i costi riferiti a diritti di oblazione e/o di segreteria imposti dal Comune, che saranno quantificati al momento della eventuale presentazione della pratica.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al piano seminterrato

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, meglio individuato come Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al piano scantinato e garage posto più esternamente su altro fabbricato, risulta essere meglio rilevato sul Comune di Casarsa della Delizia (PN) Viale Rimembranza n.14; Tale palazzina è individuata in zona di periferica, ma allo stesso tempo residenziale, con terminata da abitazioni e condomini nelle immediate vicinanze. La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, è intervallato da zone agricole e zone con destinazioni commerciali; ancora lo stesso fabbricato dista circa 15.0 Km dal centro di Pordenone, è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Al momento del sopralluogo L'appartamento oggetto di interesse, risulta essere disabitato. L'accessibilità al fabbricato, viene garantita da un accesso carraio ed uno pedonale posti entrambi fronte Viale Rimembranza. Addentrandoci attraverso l'accesso carraio posto fronte strada per appunto denominata Viale Rimembranza, e lo stesso compiuto da ghiaino di colore naturale, si giunge ad un'area adibita a spazio di manovra per accesso ai garage posti su altra costruzione e come pure all'accesso alla palazzina di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente esecuzione immobiliare; Addentrandosi attraverso la porta di entrata, si accede ad una zona di ingresso che delimita un'area a scendere attraverso una scala in calcestruzzo al grezzo che conduce fino alle cantine ed una zona a salire costituita da una scala con scalini del tipo in granito che conduce sino alle unità immobiliari. il portoncino di ingresso condominiale risulta essere del tipo in alluminio con vetratura singola. Raggiungendo il piano secondo, sempre attraverso la scala interna si passa alla unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare ed oggetto di interesse. Addentrandoci attraverso un portoncino di entrata in legno si entra nella zona ingresso la quale distribuisce il vano cucina, soggiorno/pranzo un bagno e la zona notte composta da numero due camere e da un ripostiglio. Le pareti della struttura esterna della palazzina, si presentano di colore rosso chiaro naturale che compete al colore dei mattoni in laterizio; diversamente la base del fabbricato è stato realizzato con pietre/sassi da costruzione di colore chiaro. Gli infissi esterni della abitazione, sono ancora quelli originali costituiti da serramenti in legno di colore naturale ed a chiusura degli stessi un serramento in legno con vetro singolo. Le pavimentazioni interne della zona giorno, come pure quelle della zona notte sono rivestite a parquets di colore chiaro con tipologia simile al legno.

Descrizione dello Stato dei luoghi: Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente durante il sopralluogo.

Appartamento al piano secondo:

- Fondazioni non è stato possibile accertarne la tipologia;
 - Murature esterne in laterizio a vista su lato fronte strada, diversamente su lato interno sono intonacate e lisciate a malte fine di colore naturale;
 - I solai sono del tipo Bausta in latero-cemento e caldana a spessore variabile;
 - Gli sporti di gronda per quanto visibile esternamente, risulta essere stata realizzata in solaio in legno e laterizio;
 - Scale interne parziali in calcestruzzo con finitura in granito di colore chiaro e parziali in legno;
 - Davanzali in calcestruzzo con finitura a colore naturale-Manto di copertura in coppi di laterizio;
 - Canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata;
 - Divisori interni dell'immobile in laterizio "tramezza leggera" di spessore variabile;
- Le finiture interne possono essere così riassunte:
- Le pavimentazioni interne della zona giorno, come pure quelle della zona notte sono rivestite con un parquets di colore chiaro con tipologia simile al legno;
 - Le pavimentazione del bagno come pure i rivestimenti delle pareti in costituite da piastrelle in ceramica a misure variabili e colori diversi;
 - Apparecchi dei sanitari del bagno in ceramica smaltata costituiti da vaso, lavello e bidet a sedere;
 - Serramenti interni in legno tamburate, dotati di porte ad anta del tipo a battente;

- Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a colori diversi;
- Impianto idrico sanitario atto alla fornitura di acqua non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;
- Impianto di riscaldamento non è stato possibile accertare le caratteristiche e tantomeno verificarne la funzionalità.
- Impianto elettrico eseguito sottotraccia; non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e tantomeno la funzionalità;
- La produzione di acqua calda, come pure per il riscaldamento veniva mediante una caldaia installata nella cucina;
- Per quanto riguarda il riscaldamento, avviene attraverso i radiatori collocati nei vari locali;
- L'Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia.

Cantina

Cantina: Per quanto visibile e desumibile dallo scrivente la cantina in oggetto risulta essere compresa nella struttura della palazzina posta al piano seminterrato. La porta di ingresso è in legno con chiusura a battente, le pavimentazioni in calcestruzzo liscio e le pareti sono intonacate e dipinte di colore bianco. Aree esterne: Le aree esterne sono circoscritte da ghiaio naturale con zone delimitate ad erba con posizionamento di alberi di basso e alto fusto a confine delle proprietà.

Garage

Garage: Posto su altro fabbricato vicino che per quanto visibile e desumibile dallo scrivente risulta essere stato realizzato con una struttura in blocco di calcestruzzo, intonacata al grezzo sulla parte interna, diversamente sulla parte esterna solo dipinta di colore bianco. Diversamente il solaio di copertura del tipo piano è stato realizzato con struttura in laterizio con solaio del tipo bausta; la pavimentazione risulta essere in calcestruzzo di colore chiaro liscio. Aree esterne: Le aree esterne sono circoscritte da ghiaio naturale con zone delimitate ad erba con posizionamento di alberi di basso e alto fusto a confine delle proprietà.

Note: Durante il sopralluogo, sono state riscontrate diverse carenze sullo stato di manutenzione sia della cantina che come pure dell'appartamento, tra cui infiltrazioni d'acqua derivanti dalla copertura che hanno dato origine a muffe evidenti sulle pareti e sui soffitti di tutto l'appartamento; inoltre si denota uno scarso stato manutentivo anche dei serramenti interni e degli impianti. Lo scarso stato conservativo non cambia neppure per il garage posto su altro fabbricato vicino. Tutte le utenze di pertinenza all'immobile oggetto della presente, risultavano essere disattivate; Come desumibile dalla relazione fotografica allegata, l'immobile oggetto di interesse al momento del sopralluogo risulta essere disabitato e versa in uno stato di conservazione generale scarso.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120,90**

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1978

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 14;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,65 ml circa

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al Piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	1,00	105,00	€ 770,00
Garage al Piano Terra-Seminterrato	sup lorda di pavimento	0,50	7,95	€ 770,00

112,95

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: Semestre 1

Zona: Casarsa della Delizia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 770

Valore di mercato max (€/mq): 1050

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. Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è seguito un aggiustamento del tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

La stima pertanto, ha tenuto conto di quanto sopra esposto per poter identificare il prezzo della presente valutazione



Elenco fonti:

Catasto di Casarsa della Delizia;
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 2024 - Primo semestre
Fascia / Zona Periferica: "Abitazioni del tipo civile"
Valore minimo €/mq 770,00 e Valore massimo €/mq 1050,00 per uno stato conservativo normale



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

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al piano seminterrato. Abitazione di tipo civile [A2]



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.971,50.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al Piano Seminterrato	105,00	€ 770,00	€ 80.850,00
Garage al Piano Terra Seminterrato	7,95	€ 770,00	€ 6.121,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.971,50
Valore corpo			€ 86.971,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.971,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.971,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al Piano Secondo con annessa cantina al piano seminterrato; Garage al Piano Terra Seminterrato	Abitazione di tipo civile [A2]	112,95	€ 86.971,50	€ 86.971,50



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%)

€ 13.045,73

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 14.300,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 59.625,78

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 finanche 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 di 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.

Data generazione:

26-02-2025 19:03:09

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto

BRISOTTO
OSCAR
COLLEGIO
GEOMETRI
FIRENZE

Pag. 24
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl