

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: ' —

Contro: ' —

N° Gen. Rep. **176/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-01-2025 ore 15:15

Giudice Delle Esecuzioni:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001

Esperto alla stima:

Luca Gaiarin

Codice fiscale:

Partita IVA:

Studio in:

Telefono:

Email:

Pec:



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Daniele Moro n. 27/B - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Descrizione zona: Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Bianchi" con autorimessa posta al piano terra in edificio in corpo staccato. Il fabbricato è ubicato nel Comune di Morsano al Tagliamento (PN) in Via Piazza Daniele Moro n. 27, in zona centrale.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

proprietà

foglio **14**, particella **105**, subalterno **8**, indirizzo PIAZZA DANIELE MORO, piano 2, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria A/2, classe 2[^], consistenza 5,0 VANI, superficie 121 MQ., rendita € 387,34;

foglio **14**, particella **105**, subalterno **19**, indirizzo PIAZZA DANIELE MORO, piano T, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria C/6, classe 3[^], consistenza 18 MQ., superficie 18 MQ., rendita € 32,54.

2. Possesso

Bene: Piazza Daniele Moro n. 27/B INT. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Piazza Daniele Moro n. 27/B INT. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Piazza Daniele Moro n. 27/B INT. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Piazza Daniele Moro n. 27/B INT. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Daniele Moro n. 27/B INT. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Daniele Moro n. 27/B INT. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Piazza Daniele Moro n. 27/B INT. 4 - Morsano Al Tagliamento (PN) - 33075

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 67.355,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Premessa

Il sottoscritto geom. Luca Gaiarin,

(PN), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Pordenone al n. , nominato esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nell'esecuzione in oggetto, come da "nomina di perito estimatore" ricevuta dalla dott.ssa Roberta Bolzoni in data 16-05-2024, presenta la sotto esposta relazione completa degli elaborati esplicativi.

Si premette che, dopo aver reperito tutta la documentazione necessaria riprodotta in allegato, in data 17-06-2024, il sottoscritto perito estimatore effettuava il necessario accesso all'immobile oggetto di stima. Durante tale sopralluogo, visionava nel dettaglio il bene pignorato, effettuava il rilievo fotografico e dimensionale e provvedeva a rilevare dettagliatamente la corretta distribuzione degli spazi interni e dell'area esterna.



Beni in **Morsano Al Tagliamento (PN)**

Località/Frazione

Piazza Daniele Moro n. 27/B INT. 4

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 Piazza Daniele Moro n. 27/B INT. 4

Note: il lotto A comprende Autorimessa [C/6]

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..... proprietà 1/2

Pag. **6 di 16**

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl



in regime di comunione dei beni

proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

- foglio **14**, particella **105**, subalterno **8**, indirizzo PIAZZA DANIELE MORO, piano 2, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria A/2, classe 2^, consistenza 5,0 VANI, superficie 121 MQ., rendita € 387,34
- foglio **14**, particella **105**, subalterno **19**, indirizzo PIAZZA DANIELE MORO, piano T, comune MORSANO AL TAGLIAMENTO, categoria C/6, classe 3^, consistenza 18 MQ., superficie 18 MQ., rendita € 32,54.

Derivante da: Atto del 29/09/2015 Pubblico ufficiale . Sede
 PORDENONE (PN) Repertorio n. . COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
 Unico n. . Reparto PI di PORDENONE in atti dal

Millesimi di proprietà di parti comuni: vedasi tabelle millesimali allegato 11 (65/1000)

Confini: il tutto considerato corpo unico e confinante con i mapp. nn. 104, 533, 816, 1366, 1264, 819 e 387 e piazza comunale, salvo altri o variati.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: non si dichiara la conformità catastale in quanto si è rilevato il lieve spostamento di divisori interni e la trasformazione del vano c.t. in ripostiglio/dispensa (destinazione d'uso da ripristinare come da indicazioni su conformità edilizia). Le altezze interne riportate sulla scheda catastale dell'autorimessa non corrispondono a quanto rilevato (autorimessa più bassa di 10 cm.).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Bianchi" con autorimessa posta al piano terra in edificio in corpo staccato all'interno dell'area di pertinenza comune. Il fabbricato è ubicato nel Comune di Morsano al Tagliamento in Piazza Daniele Moro n. 27 scala B interno 4 in zona centrale a lato del Municipio.

Caratteristiche zona: centrale 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.

Importanti centri limitrofi: San Vito al Tagl.to a 9,5 km, Codroipo a 12 km, Sesto al Reghena a 12,5 km, Portogruaro a 13,5 km.

Servizi offerti dalla zona: zona provvista di varie attività commerciali, banche bar, negozi, supermercato, municipio.



Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciale.

Attrazioni paesaggistiche: vedasi https://it.wikipedia.org/wiki/Morsano_al_Tagliamento.

Attrazioni storiche: vedasi https://it.wikipedia.org/wiki/Morsano_al_Tagliamento.

Principali collegamenti pubblici: linea autobus pubblica.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di _____ contro _____

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario ipotecario; A rogito di _____ in data _____/2015 ai nn. _____; Importo ipoteca: € 131880; Importo capitale: € 87920.

- Trascrizione pregiudizievole:

Atto giudiziario a favore di _____ contro _____

Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di UNEP c/o Tribunale di Pordenone in data _____

Dati precedenti relativi ai corpi: A _____

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: circa € 530/anno (dato ricavato da bilancio preventivo esercizio ordinario 2024).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: dato non disponibile.

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: € -3.649,59 (ricavato da bilancio consuntivo al 31/12/2023)

Millesimi di proprietà: comproprietà pari a 65/1000 (sessantacinque millesimi) sulle parti ed impianti comuni dell'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art.1117 del codice civile ed in particolare del sub.22 (ventidue) bene non censibile comune a tutti i subalterni e come meglio specificato anche nel Regolamento del Condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (condominio sprovvisto di



ascensore)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: si allega alla presente perizia l'APE - Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. Mauro Zamarian (allegato 9). Si precisa che l'attestato scade il 13/01/2025.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà è attualmente in capo alla signora **FRANCESCO** proprietaria 1/2 in regime di comunione dei beni con **FRANCESCO**.

La proprietà è stata acquistata in data **29/09/2015** in regime di comunione dei beni.

dal 29/09/2015 ad oggi (attuali proprietari), in forza di atto di compravendita a rogito dott. **FRANCESCO** in data **29/09/2015**, ai nn. **1**, trascritto a Pordenone, in data **01/10/2015**.

La signora **FRANCESCO** nata a **FRANCESCO** il **29/03/1994**, C.F.: **FRANCESCO** per l'intera proprietà **dal 29/03/1994 al 29/09/2015**, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio **FRANCESCO** di San Vito al Tagliamento, Repertorio n. **4** del **29/03/1994**, registrato a Pordenone al n. **FRANCESCO** ed ivi trascritto il **29/03/1994** ai nn. Registro Particolare **FRANCESCO** Registro Generale **FRANCESCO**, con il quale **FRANCESCO** acquistava la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto dalla signora **FRANCESCO**.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica:

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: demolizione e ricostruzione fabbricato uso negozi, appartamenti, autorimesse

Oggetto: demolizione e ricostruzione

Rilascio in data **09/09/1986**

Abitabilità/agibilità in data **09/09/1991** al n. di prot. **FRANCESCO**

NOTE:

- autorizzazione edilizia in variante in data 09 settembre 1986 prot. n. **FRANCESCO**, pratica edilizia **FRANCESCO**
- concessione edilizia in variante in data **09/09/1988** prot. n. **FRANCESCO**, pratica **FRANCESCO**



edilizia n.

- autorizzazione edilizia in variante in data 1989 prot., pratica edilizia n. - inizio lavori/1986 - fine lavori/1989

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lieve spostamento divisori interni

Regolarizzabili mediante: attestazione stato legittimo dell'immobile (ART. 27/bis L.R. 19/09 e smi)

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento divisori interni

presentazione ATTESTAZIONE DI STATO LEGITTIMO IMMOBILE (ART. 27/bis L.R. 19/09 e smi) al

Comune di Morsano al Tagliamento: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: realizzazione di botola all'interno della c.t. che collega tale vano posto in adiacenza alla cucina con il sottotetto che non è di proprietà degli esecutati; inoltre è stata installata la caldaia all'interno del sottotetto

Regolarizzabili mediante: ripristino della caldaia all'interno del vano c.t. adiacente alla cucina e chiusura della botola di collegamento con il sottotetto

Descrizione delle opere da sanare: ripristinare la caldaia all'interno del vano c.t. adiacente alla cucina; chiudere la botola di collegamento con il sottotetto non di proprietà

spostamento caldaia e chiusura foro: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: NON si dichiara la conformità edilizia in quanto in fase di sopralluogo si è accertata la diffomità tra il progetto originario e quanto di fatto realizzato in fase di costruzione (lieve spostamento divisori interni e realizzazione di botola all'interno della c.t. con installazione della caldaia nel sottotetto non in proprietà degli esecutati).

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	PAC - Piano Attuativo Comunale
In forza della delibera:	D.G.C. in seduta pubblica n. 73 del 07/05/2009
Zona omogenea:	A3 - di ristrutturazione
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n. 3



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 176 / 2023

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	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 civile [A2]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al secondo piano di un edificio di tipo condominiale denominato "Condominio Bianchi", che si sviluppa in tre piani fuori terra. Complessivamente l'edificio è composto da n. 26 unità immobiliari costituite da negozi, appartamenti ed autorimesse. Nello specifico la scala condominiale B, serve complessivamente 4 appartamenti (due per piano), mentre l'autorimessa è ubicata in un edificio in corpo staccato all'interno della corte comune e si sviluppa in un unico piano terra. L'accesso alla proprietà avviene attraverso passo pedonale e carraio da strada pubblica piazza Daniele Moro. L'immobile risulta provvisto di allacciamenti elettrico, fognario e gas metano di rete per il riscaldamento.

La distribuzione interna dell'abitazione, con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale, alle schede ed estratto di mappa catastali e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'ispezione interna eseguita il 17/06/2024, è la seguente: dal vano scale condominiale (privo di ascensore), tramite portoncino di ingresso si accede all'atrio dell'appartamento che conduce direttamente al grande soggiorno, da quest'ultimo si accede alla cucina con ripostiglio/c.t. ed al disimpegno della zona notte che a sua volta conduce ad una camera matrimoniale, ad un ripostiglio (utilizzato come camera) ed a un bagno.

Gli infissi esterni sono con telaio in legno, vetrocamera e scuri esterni sempre in legno; gli infissi interni sono in legno tamburato ad anta singola; le murature esterne sono in laterizio intonacato prive di isolamento; le murature interne sono in forato di laterizio intonacato; le pavimentazioni interne della zona giorno così come il rivestimento dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica smaltata (il soggiorno presenta una sovra pavimentazione in laminato); i soli pavimenti della camera e del ripostiglio sono in legno. L'unità immobiliare è dotata anche di climatizzatore del quale non si è potuto accertarne il funzionamento così come per l'impianto di riscaldamento non essendo attiva alla data del sopralluogo l'utenza elettrica.

La proprietà è completata dall'autorimessa sub. 19 posizionata al piano terra di un edificio in



corpo staccato all'interno dell'area comune condominiale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq. **118,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel periodo: 1985-1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SCALA B INT. 4; ha un'altezza utile interna di circa m. ML. 3,00 media (T-autorimessa) - ML. 2,70 (2-appartamento)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: mediocre (appartamento) – buono (condominio).

Condizioni generali dell'immobile: l'edificio si presenta sia internamente che esternamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione con finiture tipiche per l'epoca di costruzione.

Per quanto concerne gli impianti si è rilevato quanto segue: citofonico presente; impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni e con caldaia a gas metano; impianto idrico tipico dell'epoca di costruzione con linee di alimentazione sottotraccia; impianto elettrico tipico dell'epoca di costruzione con linee sottotraccia.

Le opere di finitura invece sono le seguenti: divisori interni in laterizio, intonaci al civile tinteggiati, davanzali e soglie in marmo.



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici lorde sono state rilevate sia dagli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo e dalle risultanze del sopralluogo e sono le seguenti:

- superficie lorda piano secondo a destinazione residenziale mq. 118 (arrotondati);
- superficie lorda piano terra a destinazione autorimessa mq. 24 (arrotondati).

I coefficienti utilizzati sono pari ad 1 per i vani residenziali.

L'autorimessa è stata valutata a parte nel paragrafo elenco accessori.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	sup reale lorda	1,00	118,00	€ 650,00
118,00				

Accessori:

A

1. Garage Identificato al n. sub. 19
 Posto al piano terra
 Composto da 1 vano
 Sviluppa una superficie complessiva di 24 mq.
 Valore a corpo: € **9.600**

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

Premesso che lo scopo per il quale si è ricevuto l'incarico di redigere la presente stima è l'individuazione del valore da porre per una vendita giudiziaria, il metodo è quello cosiddetto diretto o comparativo che permette di determinare l'ordine di grandezza unitaria (€ al mq. e/o al mc.) ragionevolmente attendibile per poter pervenire al più probabile valore del bene stimato, tenendo in particolare considerazione dell'assenza per garanzia dei vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni ed iscrizioni e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive. Trattandosi di un appartamento con



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 176 / 2023

autorimessa che per consistenza e caratteristiche tipologiche non risultano convenientemente divisibili, la stima viene redatta tenendo conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti e delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone. Si ritiene, date le condizioni d'uso dell'immobile, di attribuire un valore di €/mq. 650,00 per l'appartamento e di €/mq. 400,00 per l'autorimessa.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Morsano al Tagliamento;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio 2024 - semestre 1 (O.I.A.T.);

OMI consultazione valori immobiliari dichiarati ad aprile 2024 in un raggio di ml. 500 da Piazza Daniele Moro;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- min. € 600,00/max € 750,00 (O.I.A.T.) codice zona B1, abitazione di tipo economico in normale stato conservativo;
- min. € 400,00/max € 600,00 (O.I.A.T.) codice zona B1, box in normale stato conservativo;

OMI consultazione valori immobiliari dichiarati ad aprile 2024 in un raggio di ml. 500 da Piazza Daniele Moro;

- cat. A/2 mq. 51 + C/6 mq. 18 € 62.000;
- cat. A/2 mq. 64 + C/6 mq. 19 € 75.000;
- cat. A/2 mq. 61 € 60.000.

Altre fonti di informazione:

Borsinoimmobiliare.it: valore medio €/mq. 719 per appartamenti in stabili di fascia media.

Subito.it: appartamento al primo piano in centro del 2000 di mq. 60 in vendita a € 73.000

Immobiliare.it: bilocale in zona centrale mini appartamento termoautonomo di mq. 65 in vendita a 73.000.



8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	118,00	€ 650,00	€ 76.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 76.700,00
Valore Corpo	€ 76.700,00
Valore Accessori	€ 9.600,00
Valore complessivo intero	€ 86.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 86.300,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con Garage in corpo staccato [C6]	118,00	€ 86.300,00	€ 86.300,00

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%)	€ 12.945,00
---	-------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
---	------------

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.355,00
---	-------------



Allegati

allegato 1: DOCUMENTAZIONE CATASTALE;
allegato 2: CERTIFICATO DI INSUSSISTENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI IN CORSO;
allegato 3: ESTRATTO DI P.R.G.C. E N.T.A.;
allegato 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
allegato 5: ATTO DI PROVENIENZA;
allegato 6: PRATICHE DEPOSITATE AGLI ATTI COMUNALI;
allegato 7: CERTIFICATO INSUSSISTENZA CONTRATTI DI AFFITTO;
allegato 8: CERTIFICATO DI RESIDENZA;
allegato 9: A.P.E. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
allegato 10: BILANCI SPESE CONDOMINIALI;
allegato 11: RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE.

Data generazione:

12-12-2024 16:12:33

L'Esperto alla stima

Luca Gaiarin

