
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 110/2022
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-11-2023

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento al
Piano Primo e Cantina al
Piano Seminterrato

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 0434738291
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Appartamento al Piano Primo) di una palazzina plurifamiliare del tipo economico è posto lungo la strada statale n.13 che collega Pordenone con Udine, ma allo stesso tempo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, è intervallato da zone agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa palazzina lambisce lungo due lati della proprietà con zona militare. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

Corpo: Appartamento al Piano primo con cantina al Piano Seminterrato

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] avente C.F. [REDACTED], foglio 5, particella 258, subalterno 11, scheda catastale PN0023125, indirizzo VIALE VENEZIA 69, piano PRIMO, comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,0, superficie 82,00, rendita € 222,08

2. Possesso

Bene: Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo

Corpo: Appartamento al Piano primo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

Corpo: Appartamento al Piano primo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

Corpo: Appartamento al Piano primo

Creditori Iscritti: [REDACTED] con sede a Milano (MI) avente [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

Corpo: Appartamento al Piano primo con cantina al Piano Seminterrato

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

Corpo: Appartamento al Piano primo con cantina al Piano Seminterrato

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

Corpo: Appartamento al Piano primo con cantina al Piano Seminterrato

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Viale Venezia 69 - Casarsa della Delizia (PN) - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo con cantina al Piano Seminterrato

Prezzo da libero: € 58.100,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

PREMESSO

Con ordinanza del 03 Aprile 2023, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Roberta Bolzoni nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e in data 18 Aprile 2023 veniva prestato Giuramento per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito. Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

AFFIDÀ

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,

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), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata; che non saranno concessi rinvii o differimenti e che nessuno dei professionisti incaricati dal giudice dell'esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concorde delle parti, senza un previo provvedimento del g.e; che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dell'esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c.;

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

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

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

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

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

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

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

Beni in Casarsa Della Delizia (PN)
Località/Frazione Casarsa della Delizia (PN)
Viale Venezia 69

Lotto: 001 - Appartamento al Piano Primo

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento al Piano primo con cantina al Piano S1

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casarsa Della Delizia (PN) CAP: 33072

frazione: Casarsa della Delizia (PN), Casarsa Della Delizia (PN)

Note: Si precisa che allo stesso appartamento compete anche una autorimessa esterna al piano terra (come da atto notarile del Notaio Giorgio Pertegato avente numero di repertorio 273995 del 05.08.2008) Ma non oggetto di pignoramento.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED]

[REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] avente C.F. [REDACTED], foglio 5, particella 258, subalterno 11, scheda catastale PN0023125; indirizzo VIALE VENEZIA 69, piano PRIMO, comune CASARSA DELLA DELIZIA, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,0, superficie 82,00, rendita € 222,08

Millesimi di proprietà di parti comuni: Alle unità immobiliari compravendute compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del c.c.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa rappresentazione grafica degli spazi

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: _La zona adibita a soggiorno, e camera presenta nella parete ad angolo posta su lato esterno un rilievo non indicato nelle planimetrie catastali; _Nelle zona adibita ad ingresso adiacente alla porta del locale bagno è stata abbattuta una parete in laterizio leggero che rappresentava una delimitazione dell'area;

Diversa rappresentazione grafica degli spazi: € 2.800,00

Oneri Totali: € 2.800,00

Firma del professionista incaricato: [REDACTED] Data: [REDACTED] N. di protocollo: [REDACTED]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si riscontrano le seguenti irregolarità catastali : _La zona adibita a soggiorno, e zona notte presenta nella parete ad angolo posta su lato esterno un rilievo non indicato nelle planimetrie catastali; _Nelle zona adibita ad ingresso adiacente alla porta del locale bagno è stata abbattuta una parete in laterizio leggero che rappresentava una delimitazione dell'area; Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Appartamento al Piano Primo) di una palazzina plurifamiliare del tipo economico è posto lungo la strada statale n.13 che collega Pordenone con Udine, ma allo stesso tempo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari. La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, e intervallato da zone agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa palazzina lambisce lungo due lati della proprietà con altri fabbricati. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Centro commerciale Meduna a Pordenone, Gran shopping Granfiume a Pordenone, .

Attrazioni paesaggistiche: Centro Studi Pierpaolo Pasolini, Monumenti ai Caduti, Villa De Concina - Pellissetti, Area naturalistica Pulisuta. .

Attrazioni storiche: Centro Studi Pier Paolo Pasolini, Chiesa di Sant'Antonio Abate, Teatro Pier Paolo Pasolini, Chiesa di Santa Croce e Beata Vergine del Rosario, Monumento ai Caduti, Viticoltori Friulani la Delizia S.c.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPO-TECARIO; A rogito di Notaio Giorgio Pertegato in data 05/08/2008 ai nn. 273995; Registrato a Pordenone in data 07/08/2008 ai nn. 9958/1T; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 08/08/2008 ai nn. 13667/2644; Importo ipoteca: € 144000; Importo capitale: € 72000.

Note: SURROGA MUTUO: In data 30 marzo 2010 ai numeri 5072/645 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Milano (MI) codice fiscale [REDACTED]

Annotazioni: Registro Particolare n.645, registro generale n.5072

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate di Pordenone in data 22/09/2022 ai nn. 14126/10427.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento al Piano primo con cantina al piano seminterrato

Spese di gestione condominiale:

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

Millesimi di proprietà: Alla unità immobiliare, compete la quota millesimale di proprietà nelle parti comuni dello stabile come indicate nell'art. 1117 del c.c.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Indice di prestazione energetica: EP gl, nren 229,57

Codice identificativo certificato 9301000018523 Valido fino al 13/10/2033

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] avente C.F. [REDACTED] dal 07/08/2008 al [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 05/08/2008, ai nn. 273995; registrato a Pordenone, in data 07/08/2008, ai nn. 9958/1T; trascritto a Agenzia entrate di Pordenone, in data 08/08/2008, ai nn. 13666/9158.

Numero pratica: 5-1952

Intestazione: INA-CASA

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: costruzione urbana

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/02/1954 al n. di prot.

Rilascio in data 25/02/1954 al n. di prot.

Numero pratica: 16

Intestazione: Cosentino Giuseppe amministratore condominiale

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di garage e ripostigli

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/09/1969 al n. di prot.

Rilascio in data 23/10/1969 al n. di prot.

Numero pratica: 99-121

Intestazione: Tubaro Claudio amministratore condominiale

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

Per lavori: Ripassatura del mato di copertura

Oggetto: Manutenzione straordinaria

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

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

Numero pratica: 16932

Intestazione: Amerigo Elisa amministratore condominiale

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

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

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

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

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Nessuna.

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

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

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

[illegible]

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

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, meglio individuato come Appartamento al Piano Primo con annessa cantina al piano scantinato il tutto sito nel Comune di Comune di Casarsa della Delizia (PN) IN Viale Venezia civico 69; tale palazzina è individuata in zona di periferica, ma allo stesso tempo residenziale, con terminata da abitazioni e condomini. La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, e intervallato da zone agricole e zone con destinazioni artigianali; inoltre 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 Venezia. Il cancello di accesso carraio ed uno pedonale che conduce al piazzale di ingresso, è del tipo normale uno a battente e l'altro scorrevole. Addentrandoci attraverso la zona di ingresso (parte comune) compiuto da ghiaio con zone delimitate ad erba con posizionamento di alberi di basso ed alto fusto, si giunge al primo ingresso della palazzina avente numero civico 69; Addentrandosi attraverso la porta di entrata condominiale si accede ad una zona di ingresso che delimita un'area a scendere attraverso una scala in calcestruzzo rivestita struttura superiore in scalini in marmo di colore grigio chiaro che conduce fino alle cantine ed una zona a salire che conduce sino alle unità immobiliari. Il portoncino di ingresso condominiale risulta essere del tipo normale in legno. Raggiungendo il piano primo si accede alla unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare identificata con il numero interno 4 (Quattro) Addentrandoci attraverso un portoncino di entrata in legno si accede alla zona ingresso la quale distribuisce il vano cucina, soggiorno/pranzo un bagno e la zona notte composta da numero due camere. Ad una delle camere ed al vano soggiorno/pranzo compete anche un terrazzino esterno. Le pareti della struttura esterna della palazzina, si presentano rivestite ad intonachino di colore chiaro. Il muretto di parapetto dei terrazzini sono rivestiti di intonaco ed intervallati anche in ringhiera metallica. Gli infissi esterni della abitazione, sono ancora quelli originali costituiti da tapparelle in legno di colore chiaro ed a chiusura degli stessi un serramento in alluminio/ferro con vetro singolo. Le pavimentazioni interne della zona giorno, come pure quelle della zona notte sono quelle originali risalenti all'epoca della costruzione.

Allo stesso appartamento, compete anche una cantina posta al piano seminterrato

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 primo:

- 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 e le pavimentazioni in calcestruzzo liscio. Si riscontrano inoltre punti luce obsoleti.
- Aree esterne:** Le aree esterne sono circonscritte da ghiaio naturale con zone delimitate ad erba con posizionamento di alberi di basso e alto fusto.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Condizioni generali dell'immobile: Durante i vari sopralluoghi, sono state riscontrate diverse carenze sullo

stato di manutenzione dello stesso immobile ivi compresi la cantina. Tutte le utenze di pertinenza all'immobile oggetto della presente, risultavano essere disattivate; Come desumibile dalla relazione fotografica allegata, l'immobile oggetto di interesse, risulta essere in uno stato di conservazione appena sufficiente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al Piano Primo con annessa cantina al Piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	1,00	81,00	€ 700,00
Piano Primo Terrazze	sup lorda di pavimento	1,00	2,00	€ 700,00
			83,00	

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: Anno 2022 - Semestre 2

Zona: CASARSA DELLA DELIZIA

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 850

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento al Piano primo. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 58.100,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento al Piano Primo con annessa cantina al Piano Seminterrato	81,00	€ 700,00	€ 56.700,00
Piano Primo Terrazze	2,00	€ 700,00	€ 1.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 58.100,00
Valore corpo	€ 58.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 58.100,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 58.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento al Piano primo con cantina al piano seminterrato	Abitazione di tipo economico [A3]	83,00	€ 58.100,00	€ 58.100,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 8.715,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 2.303,55

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.800,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 44.281,45

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.

Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Pag. 20
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

Allegati

- Allegato 1 Visura catastale, Visura Storica, Planimetrie ed estratto di mappa
- Allegato 2 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 3 Pratiche edilizie, ed elaborati Grafici
- Allegato 4 Certificati di destinazione urbanistica e Provvedimenti Sanzionatori
- Allegato 5 Certificazioni anagrafiche e Spese Condominiali
- Allegato 6 Atto di compravendita, richiesta contratto di locazione e spese condominiali
- Allegato 7 Certificato A.P.E.
- Allegato 8 Banca dati quotazioni immobiliari
- Allegato 9 Documentazione fotografica
- Allegato 10 Modulo richiesta dati esecutato

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

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto



