

---

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

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **39/2019**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-11-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento**  
**con annessa cantina, la-**  
**vanderia e deposito ed auto-**  
**rimessa**

**Esperto alla stima:** Dottore Agronomo Alessandro Quattrin  
**Codice fiscale:** QTTLN72P15G888H  
**Partita IVA:** 01673140933  
**Studio in:** Via Montello, fr. Cusano 29 - 33080 Zoppola  
**Telefono:** 366 2085199  
**Fax:**  
**Email:** alessandroquattrin@gmail.com  
**Pec:** a.quattrin@epap.conafpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Sisto Biasutti 1/5 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Descrizione zona:** Il compendio immobiliare oggetto di valutazione risulta ubicato in comune di Casarsa della Delizia, in zona semicentrale prospiciente la SS 13 "Pontebbana". Trattasi di zona caratterizzata da tessuto urbano continuo con presenza di immobili ad uso residenziale.

**Lotto:** 001 - Appartamento con annessa cantina, lavanderia e deposito ed autorimessa

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 6, particella 1465, subalterno 12, indirizzo Via Sisto Biasutti, piano S1-2, comune Casarsa Della Delizia, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 89, rendita € 244,28

**Corpo:** B

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** [REDACTED] (proprietà per 1/18) [REDACTED] (proprietà per 1/18) [REDACTED] (proprietà per 1/12) [REDACTED] (proprietà per 1/8) [REDACTED] (proprietà per 1/24) [REDACTED] usufrutto per 2/36 [REDACTED] (nuda proprietà per 2/36) [REDACTED] (proprietà per 4/36) [REDACTED] (proprietà per 2/12) [REDACTED] (proprietà per 1/12) [REDACTED] (proprietà per 1/12) [REDACTED] (proprietà per 2/12) [REDACTED] (proprietà per 1/18)., foglio 6, particella 1465, subalterno 7, indirizzo Via Sisto Biasutti, piano S1, comune Casarsa Della Delizia, categoria C/2, classe 3, consistenza 30, superficie 37, rendita € 55,78

**Corpo:** C

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

**Dati Catastali:** [REDACTED] (1/1), foglio 6, particella 1584, indirizzo Via Sisto Biasutti, piano T, comune Casarsa Della Delizia, categoria C/6, classe 3, consistenza 20, superficie 20, rendita € 51,65, [REDACTED] (1/1), sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1584, qualità Ente Urbano, superficie catastale 20

### 2. Possesso

**Bene:** Via Sisto Biasutti 1/5 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento con annessa cantina, lavanderia e deposito ed autorimessa

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via Sisto Biasutti 1/5 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento con annessa cantina, lavanderia e deposito ed autorimessa

**Corpo:** A

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

**Corpo:** B

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

**Corpo:** C

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Sisto Biasutti 1/5 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento con annessa cantina, lavanderia e deposito ed autorimessa

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:** Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Sisto Biasutti 1/5 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento con annessa cantina, lavanderia e deposito ed autorimessa

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari:

[REDACTED]

**Corpo:** C

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Sisto Biasutti 1/5 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento con annessa cantina, lavanderia e deposito ed autorimessa

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Sisto Biasutti 1/5 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento con annessa cantina, lavanderia e deposito ed autorimessa

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Sisto Biasutti 1/5 - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Appartamento con annessa cantina, lavanderia e deposito ed autorimessa

**Prezzo da libero:** 54.894,25 €

**Prezzo da occupato:** -

## Premessa

Il sottoscritto Alessandro Quattrin, Dottore Agronomo, nato a Pordenone il 15.09.1972, residente a Zoppola (PN) in Via Giardini n. 21, libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali del Friuli Venezia Giulia al n. 304, con studio a Cusano di Zoppola (PN) in Via Montello n. 29, nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da "Decreto di nomina di perito estimatore" del 10.06.2019, in esecuzione all'incarico ricevuto ha redatto il seguente elaborato peritale, corredato dalla documentazione tecnica allegata.

Operazioni peritali effettuate:

In data 20 agosto 2019, alla presenza del sostituto custode [REDACTED] ho provveduto ad ispezionare l'immobile oggetto di procedura esecutiva, assumendo tutte le informazioni utili alla formulazione del giudizio di stima.

Ho provveduto ad acquisire tutta la documentazione utile presso i pubblici uffici, che viene integralmente allegata al presente giudizio di stima.

Beni in **Casarsa Della Delizia (PN)**  
Località/Frazione  
Via Sisto Biasutti 1/5

**Lotto: 001 - Appartamento con annessa cantina, lavanderia e deposito ed autorimessa**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casarsa Della Delizia (PN) CAP: 33072,  
Via Sisto Biasutti 1/5**

Note: Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata al secondo piano di una palazzina con accessori ad uso cantina al piano scantinato, facente parte di una palazzina ubicata in zona residenziale a 500 m dal centro urbano di Casarsa della Delizia.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] (1/1), foglio 6, particella 1465, subalterno 12, indirizzo Via Sisto Biasutti, piano S1-2, comune Casarsa Della Delizia, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 89, rendita € 244,28

Confini: Partendo da Nord e procedendo in senso orario: Foglio 6 Particelle 1864, 1865, 1866, 1584, 1584, 1585, 1445, 1511, strada, 1276.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casarsa Della Delizia (PN) CAP: 33072,  
Via Sisto Biasutti, snc**

Note: Trattasi di magazzino ad uso deposito-lavanderia al piano scantinato e costituente un unico lotto con i Corpi A e C.

**Quota e tipologia del diritto**

2/12 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] - Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
[REDACTED] - Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
[REDACTED] - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale  
[REDACTED] - Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
[REDACTED] - Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: usufrutto  
[REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà  
[REDACTED] - Quota: 4/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
[REDACTED] - Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
[REDACTED] - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
[REDACTED] - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
[REDACTED] - Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 6, particella 1465, subalterno 7, indirizzo Via Sisto Biasutti, piano S1, comune Casarsa Della Delizia, categoria C/2, classe 3, consistenza 30, superficie 37, rendita € 55,78

Confini: Confini partendo da Nord e procedendo in senso orario: Foglio 6 Particelle 1864, 1865, 1866, 1584, 1584, 1585, 1445, 1511, strada, 1276.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casarsa Della Delizia (PN) CAP: 33072, Via Sisto Biasutti**

Note: Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra e destinata ad autorimessa. Risulta ubicata a nord rispetto alla palazzina di cui ai Corpi A e B

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: S [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] (1/1), foglio 6, particella 1584, indirizzo Via Sisto Biasutti, piano T, comune Casarsa Della Delizia, categoria C/6, classe 3, consistenza 20, superficie 20, rendita € 51,65

Confini: Confini partendo da nord e procedendo in senso orario: Foglio 6 Particelle 2391, 1585, 1465, 1867.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** [REDACTED] (1/1) , sezione censuaria Casarsa della Delizia, foglio 6, particella 1584, qualità Ente Urbano, superficie catastale 20

**Confini:** Confini partendo da nord e procedendo in senso orario: Foglio 6 Particelle 2391, 1585, 1465 e 1867.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Trattasi di una palazzina costituita da sei unità immobiliari ubicate a circa 500 m in direzione est rispetto al centro di Casarsa della Delizia. Il lotto è costituito da un subalterno ad uso civile abitazione ubicato al secondo piano con annessa cantina ubicata al piano scantinato (Fg 6 P.IIIa 1465 Sub.12) e da un ulteriore accessorio, ubicato sempre al piano scantinato, ad uso lavanderia e deposito (Foglio 6 Particella 1465 Sub. 7). Completa il lotto un secondo fabbricato, non contiguo al corpo di fabbrica principale, ad uso autorimessa (Foglio 6 Particella 1584). La palazzina si affaccia sulla S.S. 13. Trattasi di zona a carattere prevalentemente residenziale di tipo economico. La zona risulta ben collegata al centro urbano di Casarsa ed alle principali arterie stradali di collegamento.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non si rilevano servizi di alta tecnologia. Presenti i principali servizi caratterizzanti il tessuto urbano di un centro urbano di dimensioni medio-piccole.

**Servizi offerti dalla zona:** Scuole dell'obbligo (Buono), Farmacie (Buono), Supermercati (Buono), Banche (Buono), Poste (Buono), Verde pubblico (Sufficiente)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** San Vito al Tagliamento, Codroipo.

**Attrazioni paesaggistiche:** non rilevanti.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Valvasone caratterizzato da impalcatura medievale.

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria 700 m, Stazione degli autobus 700 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casarsa Della Delizia (PN), Via Sisto Biasutti 1/5  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casarsa Della Delizia (PN), Via Sisto Biasutti, snc  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casarsa Della Delizia (PN), Via Sisto Biasutti  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] A rogito di Notaio Giovanni Pascatti in data 30/04/2010 ai nn. 149766/38137; Registrato a Pordenone in data 06/05/2010 ai nn. 5144/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2010 ai nn. 7204/1375; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto di pignoramento iscritto/trascritto a in data 12/04/2019 ai nn. 5732/4174.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] A rogito di Notaio Giovanni Pascatti in data 30/04/2010 ai nn. 149766/38137; Registrato a Pordenone in data 06/05/2010 ai nn. 5144/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2010 ai nn. 7204/1375; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto di pignoramento iscritto/trascritto a in data 12/04/2019 ai nn. 5732/4174.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] rogito di Notaio Giovanni Pascatti in data 30/04/2010 ai nn. 149766/38137; Registrato a Pordenone in data 06/05/2010 ai nn. 5144/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/05/2010 ai nn. 7204/1375; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 70000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto di pignoramento iscritto/trascritto a in data 12/04/2019 ai nn. 5732/4174.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Casarsa Della Delizia (PN), Via Sisto Biasutti**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 350,00**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 750,00.** Sulla base della documentazione fornita dall'amministratrice pro tempore, [REDACTED] in data 26 agosto 2019 risultano, a carico del [REDACTED] spese pregresse non versate pari a 550,00 €, riferite all'annualità 2018, e pari a 200,00 €, riferite all'annualità 2019. L'importo pregresso complessivo ammonta pertanto a complessivi 750,00 €.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato di prestazione energetica è stato redatto in data 12 settembre 2019 dall'Ing. Lorenzo Quattrin.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** B

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Casarsa Della Delizia (PN), Via Sisto Biasutti**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Sulla base della documentazione fornita dall'amministratrice pro tempore, [REDACTED] in data 26 agosto 2019 risultano, a carico del [REDACTED] spese pregresse non versate pari a 550,00 €, riferite all'annualità 2018, e pari a 200,00 €, riferite all'annualità 2019. L'importo pregresso complessivo ammonta pertanto a complessivi 750,00 €.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non richiesto per la specifica unità immobiliare.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** C

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Casarsa Della Delizia (PN), Via Sisto Biasutti**

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Sulla base della documentazione fornita dall'amministratrice pro tempore, [REDACTED] in data 26 agosto 2019 risultano, a carico del [REDACTED] spese pregresse non versate pari a 550,00 €, riferite all'annualità 2018, e pari a 200,00 €, riferite all'annualità 2019. L'importo pregresso complessivo ammonta pertanto a complessivi 750,00 €.

**Millesimi di proprietà:**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non richiesto per la specifica unità immobiliare.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] In forza di Accettazione tacita di eredità; trascritto a Pordenone, in data 07/05/2010, ai nn. 7202/4813.

Note: Si precisa, sulla base di quanto riportato dal Notaio Avv. Carmelo Candore nel Certificato Notarile del 19 aprile 2019, che nell'accettazione tacita di eredità la quota passata in successione [REDACTED] è 1/2 di piena proprietà anziché l'intero.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] 1/1) **proprietario/i ante ventennio al 25/07/1997**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 10/10/1978, ai nn. 43880; trascritto a Pordenone, in data 06/11/1978, ai nn. 9187/8171.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 03/11/1997 al 30/04/2010 . In forza di Certificato di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 03/11/1997, ai nn. 49/875; trascritto a Pordenone, in data 30/01/1198, ai nn. 1187/886.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (1/1) dal 30/04/2010 al 12/04/2019 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pascatti Giovanni, in data 30/04/2010, ai nn. 149765/38136; trascritto a Pordenone, in data 07/05/2010, ai nn. 7203/4814.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]. In forza di Accettazione tacita di eredità; trascritto a Pordenone, in data 07/05/2010, ai nn. 7202/4813.

Note: Si precisa, sulla base di quanto riportato dal Notaio Avv. Carmelo Candore nel Certificato Notarile del 19 aprile 2019, che nell'accettazione tacita di eredità la quota passata in successione da [REDACTED] è 1/2 di piena proprietà anziché l'intero.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (1/1) **proprietario/i ante ventennio al 25/07/1997** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 10/10/1978, ai nn. 43880; trascritto a Pordenone, in data 06/11/1978, ai nn. 9187/8171.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 03/11/1997 al 30/04/2010 . In forza di Certificato di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 03/11/1997, ai nn. 49/875; trascritto a Pordenone, in data 30/01/1198, ai nn. 1187/886.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (1/1) dal 30/04/2010 al 12/04/2019 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pascatti Giovanni, in data 30/04/2010, ai nn. 149765/38136; trascritto a Pordenone, in data 07/05/2010, ai nn. 7203/4814.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] In forza di Accettazione tacita di eredità; trascritto a Pordenone, in data 07/05/2010, ai nn. 7202/4813.

Note: Si precisa, sulla base di quanto riportato dal Notaio Avv. Carmelo Candore nel Certificato Notarile del 19 aprile 2019, che nell'accettazione tacita di eredità la quota passata in successione da [REDACTED] è 1/2 di piena proprietà anziché l'intero.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (1/1) **proprietario/i ante ventennio al 25/07/1997** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 10/10/1978, ai nn. 43880; trascritto a Pordenone, in data 06/11/1978, ai nn. 9187/8171.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 03/11/1997 al 30/04/2010 . In forza di Certificato di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 03/11/1997, ai nn. 49/875; trascritto a Pordenone, in data 30/01/1198, ai nn. 1187/886.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] (1/1) dal 30/04/2010 al 12/04/2019 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Pascatti Giovanni, in data 30/04/2010, ai nn. 149765/38136; trascritto a Pordenone, in data 07/05/2010, ai nn. 7203/4814.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: C

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di unità immobiliare edificata ante 1967, così come risultante dalle dichiarazioni edotte dal venditore nell'atto di compravendita del 30 aprile 2010, Rep. 149.765, Racc. 38.136, Rogante Notaio Pascatti. E' stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Casarsa della Delizia mediante il quale è stata acquisita copia del Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili recante il riferimento del parere della Commissione Edilizia del 04 maggio 1959. Da tale documento non è stato possibile ricavare ulteriori informazioni in quanto si presenta in bozza e privo delle necessarie sottoscrizioni.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di unità immobiliare edificata ante 1967, così come risultante dalle dichiarazioni edotte dal venditore nell'atto di compravendita del 30 aprile 2010, Rep. 149.765, Racc. 38.136, Rogante Notaio Pascatti. E' stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Casarsa della Delizia mediante il quale è stata acquisita copia del Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili recante il riferimento del parere della Commissione Edilizia del 04 maggio 1959. Da tale documento non è stato possibile ricavare ulteriori informazioni in quanto si presenta in bozza e privo delle necessarie sottoscrizioni.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Trattasi di unità immobiliare edificata ante 1967, così come risultante dalle dichiarazioni edotte dal venditore nell'atto di compravendita del 30 aprile 2010, Rep. 149.765, Racc. 38.136, Rogante Notaio Pascatti. E' stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Casarsa della Delizia mediante il quale è stata acquisita copia del Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili recante il riferimento del parere della Commissione Edilizia del 04 maggio 1959. Da tale documento non è stato possibile ricavare ulteriori informazioni in quanto si presenta in bozza e privo delle necessarie sottoscrizioni.

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	14 ottobre 2016
Zona omogenea:	Zone con prevalente destinazione residenziale - zona omogenea B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	NO

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,35
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,50
Altezza massima ammessa:	m 9,00
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	14 ottobre 2016
Zona omogenea:	Zone con prevalente destinazione residenziale - B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	21 gennaio 2015
Zona omogenea:	Zona con prevalente destinazione residenziale - zona omogenea B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur- banistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commer- ciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	9 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	14 ottobre 2016
Zona omogenea:	Zona con prevalente destinazione residenziale - zona omogenea B1
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	21 gennaio 2015
Zona omogenea:	Zona con prevalente destinazione residenziale - zona omogenea B1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,35 mc/mq
Rapporto di copertura:	0,50 mq/mq
Altezza massima ammessa:	9 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

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

Il corpo consta di un appartamento posto al secondo piano facente parte di un fabbricato in condominio ubicato in via Sisto Bisutti. Si riscontra una zona giorno costituita da cucina e soggiorno e una zona notte con due camere, servizio igienico e ripostiglio. Si individua altresì un vano scale che permette l'accesso all'unità abitativa. Il vano cantina posto al piano interrato completa il corpo descritto.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,55**

E' posto al piano: S1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: 1959

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1/5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali depositate, per le quali è stata verificata in loco la rispondenza con lo stato di fatto entro i normali limiti di legge. La superficie è espressa in termini di superficie commerciale lorda e la determinazione della consistenza è stata effettuata in aderenza alle istruzioni tecniche emanate dall'OMI.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento residenziale piano 2	superf. esterna lorda	1,00	90,50	€ 600,00
Cantina	superf. esterna lorda	0,25	2,01	€ 600,00

**92,51****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: 2-2018

Zona: Casarsa della Delizia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900



Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **B**

Trattasi di unità immobiliare ad uso deposito-lavanderia posta al piano scantinato del condominio ubicato in via Sisto Bisutti n°1; i vani descritti rappresentano pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare descritta come corpo A.

**1. Quota e tipologia del diritto**

2/12 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

- [REDACTED] - Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: diritto di abitazione/usufrutto parziale
- [REDACTED] - Quota: 1/8 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: usufrutto
- [REDACTED] - Quota: 2/36 - Tipologia del diritto: nuda Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 4/36 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 2/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/12 - Tipologia del diritto: piena Proprietà
- [REDACTED] - Quota: 1/18 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **37,77**

E' posto al piano: S1

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,25 m.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali depositate, per le quali è stata verificata in loco la rispondenza con lo stato di fatto entro i normali limiti di legge. La superficie è espressa in termini di superficie commerciale lorda e la determinazione della consistenza è stata effettuata in aderenza alle istruzioni tecniche emanate dall'OMI.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare costituite da lavanderia e deposito.	sup lorda di pavimento	1,00	37,77	€ 300,00
			<b>37,77</b>	

**37,77**

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2018

Zona: Casarsa della Delizia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzini e locali di deposito

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto C

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra e destinata ad autorimessa, posta a nord del condominio sito in via Sisto Biasutti n. 1.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,47**

E' posto al piano: T

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,37

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

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali depositate, per le quali è stata verificata in loco la rispondenza con lo stato di fatto entro i normali limiti di legge. La superficie è espressa in termini di superficie commerciale lorda e la determinazione della consistenza è stata effettuata in aderenza alle istruzioni tecniche emanate dall'OMI.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Autorimessa Piano T	superf. esterna lorda	1,00	23,47	€ 400,00
			<b>23,47</b>	

**23,47**

### Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: Casrsa della Delizia

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 700

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

Metodo logico comparativo per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi medi unitari registrati in recenti compravendite di personale conoscenza. Nella formazione del giudizio di stima si è tenuto conto delle indicazioni fornite dai principali borsini immobiliari e dall'Osservatorio OMI.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Casarsa della Delizia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino FIMAA, FIAIP, OMI.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da 650 €/mq. a 900 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Compravendite di personale conoscenza, altre informazioni assunte in loco..

**8.2 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.506,00.

La presente valutazione immobiliare è stata effettuata con metodo logico comparativo e procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi mediamente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di valutazione. I valori di mercato impiegati come termini di comparazione sono stati desunti da annunci immobiliari; sono stati altresì tenuti in opportuna considerazione i valori OMI nonché le quotazioni proposte dai borsini immobiliari FIMAA e FIAIP.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento residenziale piano 2	90,50	€ 600,00	€ 54.300,00
Cantina	2,01	€ 600,00	€ 1.206,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.506,00
Valore corpo			€ 55.506,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 55.506,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 55.506,00

**B. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.331,00.

La presente valutazione immobiliare è stata effettuata con metodo logico comparativo e procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi mediamente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di valutazione. I valori di mercato impiegati come termini di comparazione sono stati desunti da annunci immobiliari; sono stati altresì tenuti in opportuna considerazione i valori OMI nonché le quotazioni proposte dai borsini immobiliari FIMAA e FIAIP.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare costituite da lavanderia e deposito.	37,77	€ 300,00	€ 11.331,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 11.331,00
Valore corpo	€ 11.331,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 11.331,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.888,50

**C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 9.388,00.

La presente valutazione immobiliare è stata effettuata con metodo logico comparativo e procedimento sintetico per confronto monoparametrico sulla base dei prezzi mediamente praticati in zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di valutazione. I valori di mercato impiegati come termini di comparazione sono stati desunti da annunci immobiliari; sono stati altresì tenuti in opportuna considerazione i valori OMI nonché le quotazioni proposte dai borsini immobiliari FIMAA e FIAIP.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa Piano T	23,47	€ 400,00	€ 9.388,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 9.388,00
Valore corpo	€ 9.388,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 9.388,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 9.388,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	92,51	€ 55.506,00	€ 55.506,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	37,77	€ 11.331,00	€ 1.888,50
C	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	23,47	€ 9.388,00	€ 9.388,00

**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% )	€ 11.433,75
Riduzione del 12% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 9.147,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 54.894,25</b>
---	--------------------

**8.5 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

**Allegati**

- 1) Decreto di nomina perito estimatore,
- 2) Atti di provenienza,
- 3) Visure catastali,
- 4) Estratto di mappa catastale,
- 5) Planimetria ed elaborato catastale,
- 6) Elaborati fotografici,
- 7) Titoli abilitativi edilizi,
- 8) Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori e destinazione urbanistica,
- 9) Attestato di prestazione energetica,
- 10) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio,
- 11) Spese condominiali.

Data generazione:  
13-09-2019 09:09:54

L'Esperto alla stima  
**Alessandro Quattrin**