

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **76/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001 - Abitazione**

Esperto alla stima: **Geom. Stefania Schiavo**

Codice fiscale: SCHSFN76P59G914I

Partita IVA: 01379120932

Studio in: Piazza San Michele Arcangelo 43 - 33082  
Azzano Decimo

Telefono: 3356660490

Fax: 0434424654

Email: schiavo.stefania@alice.it

Pec: stefania.schiavo1@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale Rimembranza n. 6/g - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Descrizione zona:** Trattasi di una zona residenziale a ridosso del centro e della stazione ferroviaria di Casarsa della Delizia

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:**

-foglio 11, particella 2316, subalterno 16, indirizzo Viale Rimembranza, piano T-1, comune Casarsa della Delizia, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie 137, rendita € 503.55

-foglio 11, particella 2316, subalterno 17, indirizzo Viale Rimembranza, piano T, comune Casarsa della Delizia, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita € 35.53

### 2. Possesso

**Bene:** Viale Rimembranza n. 6/g - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dai debitori

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

**Bene:** Viale Rimembranza n. 6/g - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

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

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale Rimembranza n. 6/g - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Viale Rimembranza n. 6/g - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Viale Rimembranza n. 6/g - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale Rimembranza n. 6/g - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Viale Rimembranza n. 6/g - Casarsa Della Delizia (PN) - 33072

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Prezzo da libero:** € 134.900,00

Beni in **Casarsa Della Delizia (PN)**  
Viale Rimembranza n. 6/g

**Lotto: 001 - Abitazione**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Viale Rimembranza n. 6/g**

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

**-foglio 11, particella 2316, subalterno 16, indirizzo Viale Rimembranza, piano T-1, comune Casarsa della Delizia, categoria A/2, classe 3, consistenza 6.5, superficie 137, rendita € 503.55**

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

Sono presenti delle lievi differenze di rappresentazione nelle schede catastali, ma non influenzano la consistenza catastale e nemmeno la rendita.

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

Trattasi di una zona residenziale a ridosso del centro e della stazione ferroviaria di Casarsa della Delizia

**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.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:**

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Casarsa della Delizia

**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dai debitori****4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Romano Jus in data 01/07/2003 ai nn. 99451; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/07/2003 ai nn. 11412/2387; Importo ipoteca: € 360.000; Importo capitale: € 180.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Romano Jus in data 08/03/2006 ai nn. 116404/22235; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2006 ai nn. 4891/1257; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 40.000.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: ipoteca legale art 77 dpr 602/73; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/05/2007 ai nn. 8959/2248; Importo ipoteca: € 68.598,04; Importo capitale: € 34.299,02.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
 Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/07/2010 ai nn. 277/2010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/12/2011 ai nn. 18351/3241; Importo ipoteca: € 80.000; Importo capitale: € 39.656.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 05/07/2011 ai nn. 12549/2010; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/05/2018 ai nn. 6917/975; Importo ipoteca: € 8.500; Importo capitale: € 6.353,78.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/09/2011 ai nn. 126/2011; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/12/2011 ai nn. 18902/3330; Importo ipoteca: € 40.000; Importo capitale: € 39.341,52.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]  
 Derivante da: ipoteca legale art 77 dpr 602/73; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/07/2013 ai nn. 10175/1423; Importo ipoteca: € 10.4819,14; Importo capitale: € 52.409,57.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED]  
 Derivante da: ipoteca legale art 77 dpr 602/73; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/03/2015 ai nn. 3567/548; Importo ipoteca: € 68.543,22; Importo capitale: € 34.271,61.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]  
 Derivante da: verbale pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 08/06/2021 ai nn. 943 iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/09/2021 ai nn. 14992/11035.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**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:** E

**Note Indice di prestazione energetica:** il certificato è stato redatto il 13/06/2022, codice identificativo 9301000008322 con validità fino sino al 13/06/2032. (All.6)

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

proprietario ante ventennio al 04/08/2000.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 04/08/2000 al 01/07/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Jus Romano, in data 04/08/2000, ai nn. 76683/1; trascritto a Pordenone, in data 30/08/2000, ai nn. 12043/8617.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 01/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Jus Romano, in data 01/07/2003, ai nn. 99450; trascritto a Pordenone, in data 15/07/2003, ai nn. 11411/7622.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 00/181

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di tre fabbricati composti ciascuno di quattro unità residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/08/2000 al n. di prot. 11504

Rilascio in data 20/06/2001 al n. di prot. 29/01

Abitabilità/agibilità: in data 11/06/2003 al n. di prot. 9146 è stata presentata domanda di abitabilità ed è stata attestata con il silenzio/assenso.

NOTE:

Variante conc. edil. 70/02 del 04-12-2002

Dia in variante del 16-04-2004

Concessione in sanatoria n. 26/06 del 13-06-2006

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo civile [A2]**

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

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	in vigore dal 10/06/2021
Zona omogenea:	B2
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTA allegate (All.1)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8 mc/mq
Rapporto di copertura:	0.40 mq/mq
Altezza massima ammessa:	6.5 mt
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:****Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

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

**Descrizione e Consistenza:**

Trattasi di un immobile a schiera posto su due livelli. L'accesso avviene dalla corte (BCNC sub. 8) prospiciente all'area comune ai tre complessi di cui fa parte (foto 1) con accesso carraio comune (BCNC sub.1).

**Distribuzione interna:**

Con riferimento ai progetti reperiti presso l'archivio comunale (ALL. 3), alle schede ed estratto di mappa catastali (ALL. 1) e agli elaborati grafici planimetrici relativi all'avvenuta ispezione interna, si espone quanto segue: Il piano terra dell'altezza utile di mt. 2.50, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 65,00 destinati alla residenza. Si accede dall'ingresso (foto 5) alla cucina (foto 6) e il soggiorno (foto 7-8), al sottoscala (foto 9) e al bagno/lavanderia (foto 10-11). Tramite il vano scale (foto 13) si accede alla zona notte, che sviluppa una superficie lorda di mq. 60,50, ove trovano ubicazione una camera matrimoniale (foto 17) con prospiciente un terrazzo (foto 18), un'altra camera matrimoniale (foto 19) con prospiciente un altro terrazzo (foto 20), una camera singola (foto 16) e un bagno (foto 15).

**Condizioni generali dell'immobile:**

L'unità abitativa risulta attualmente in buon stato conservativo.

**Caratteristiche descrittive:**

Per quanto riguarda le strutture, finiture esterne ed interne e gli impianti in generale, si ricordano le seguenti principali caratteristiche di tipo economico:

**STRUTTURE**

- Muratura portante in laterizio cotto e intelaiatura con pilastri in calcestruzzo armato;
- Orizzontamenti costituiti da solai di piano in latero-cemento;
- Solaio di copertura in latero-cemento;
- Pareti divisorie interne costituite da tramezze in laterizio;

FINITURE ESTERNE

- Intonaci al civile;
- Serramenti in legno con ante d'oscuro;
- Portoncino d'ingresso in legno;
- Davanzali in marmo;
- Marciapiedi in piastrelle;
- Manto di copertura in tegole;
- Grondaie e canali di scarico in lamiera;

FINITURE INTERNE E IMPIANTI

- Pareti intonacate al civile e tinteggiate. I bagni sono rivestiti in piastrelle;
- I pavimenti sono in piastrelle nella zona giorno, in legno nella zona notte;
- Porte interne in legno tamburato;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con radiatori lamellari. C'è uno split per il raffrescamento nel disimpegno della zona notte;
- Impianto idrico-igienico-sanitario è completo di tubazioni, sanitari e rubinetterie di serie normale;

**1. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **139,10**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Piano Terra	sup reale lorda	1,00	65,00	€ 1.030,00
Piano Primo	sup reale lorda	1,00	60,50	€ 1.030,00
Terrazzi	sup reale lorda	0,33	3,96	€ 1.030,00
Centrale termica	sup reale lorda	0,40	0,64	€ 1.030,00
Pertinenza	sup reale lorda	0,10	14,01	€ 1.030,00

**144,11****Accessori:**

A1. Autorimessa Identificato al catasto fabbricati:  
intestazione:

**foglio 11 particella 2316, subalterno 17,  
categoria C/6, classe 2 consistenza mq 16, piano T rendita € 35,53**

Sviluppa una superficie complessiva di 20.00 mq

Valore a corpo: € **10.300,00**

Descrizione:

All'autorimessa si accede tramite sia dal basculante che internamente all'abitazione. L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di mq. 20,00 circa e altezza utile di mt 2.50. (foto 12) Presenta le stesse caratteristiche tecniche dell'abitazione.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima

Premesso che lo scopo pratico per cui viene chiesta 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 (Euro 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'unica abitazione per consistenza e caratteristiche tipologiche, non risulta comodamente divisibile, la stima viene indicata tenuto conto di un unico lotto, di tutti gli elementi in precedenza descritti, delle condizioni del mercato per gli immobili in simili zone.

#### 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: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio (O.I.A.T.)  
Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021/22 F.I.M.A.A.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): min. € 700,00 / max € 1.100,00 (F.I.M.A.A.) (appartamenti)  
min. € 700,00 / max € 950,00 (O.I.A.T.) abitazioni civili in normale stato conservativo;

Altre fonti di informazione: Operatori della zona.

### 8.2 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 148.433,30.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano Terra	65,00	€ 1.030,00	€ 66.950,00
Piano Primo	60,50	€ 1.030,00	€ 62.315,00

Terrazzi	3,96	€ 1.030,00	€ 4.078,80
Centrale termica	0,64	€ 1.030,00	€ 659,20
Pertinenza	14,01	€ 1.030,00	€ 14.430,30

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 148.433,30
Valore Corpo	€ 148.433,30
Valore Accessori	€ 10.300,00
Valore complessivo intero	€ 158.733,30
Valore complessivo diritto e quota	€ 158.733,30

**Riassunto:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con autorimessa	144,11	€ 158.733,30	€ 158.733,30

**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% )	€ 23.810,00
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>€ 134.923,31</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 134.900,00</b>

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

Azzano Decimo il 16-06-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Stefania Schiavo**