

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **141/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-03-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Renato Giust  
**Codice fiscale:** GSTRNT62D09H657K  
**Partita IVA:** 01232790939  
**Studio in:** Via G. Garibaldi 23 - 33077 Sacile  
**Telefono:** 3471055179  
**Fax:**  
**Email:** renatogiust@gmail.com  
**Pec:** renato.giust@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Maroncelli 12 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Descrizione zona:** Zona Quartieri Conurbati Borgo Meduna, Rorai Grande, Torre

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 22, particella 1438, subalterno 7, indirizzo via Maroncelli,12, scala unica, interno A7, piano S1-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 136 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 119 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 822,46, [REDACTED]  
[REDACTED] foglio 22, particella 1438, subalterno 9, indirizzo via Maroncelli, 12, scala unica, interno A7, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq., superficie 12 mq., rendita € Euro 58,26

### 2. Possesso

**Bene:** via Maroncelli 12 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato da , in qualità di proprietario dell'immobile

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

**Bene:** via Maroncelli 12 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Maroncelli 12 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari



**Beni:** via Maroncelli 12 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Maroncelli 12 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Maroncelli 12 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Maroncelli 12 - Torre - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

In merito al Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c.in data 23.03.2016, il sottoscritto Renato Giust è stato nominato dal Giudice Roberta Bolzoni incaricato dell'esecuzione immobiliare n. 141/2018 quale esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile

### ACCERTAMENTI ESEGUITI

- sopralluogo, rilievo di massima confronto con estratto catastale per verifica conformità edilizia dell'immobile in oggetto e ulteriore riscontro di quanto autorizzato dagli enti preposti del Comune;
- documentazione fotografica ;
- acquisizione della documentazione catastale di rito (estratto, visure) degli immobili;
- acquisizione degli elaborati planimetrici e delle schede catastali;



- acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile;
- ispezione ipotecaria;
- acquisizione dell'estratto di PRGC, e relative NTA ;
- acquisizione dei titoli autorizzativi inerenti all'edificazione del fabbricato;
- certificato di residenza;
- certificato di stato civile;
- attestato insussistenza provvedimenti sanzionatori.



Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione **Torre**  
via Maroncelli 12

### 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 Pordenone (PN) CAP: 33170 frazione: Torre,  
via Maroncelli 12

#### Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 1438, subalterno 7, indirizzo via Maroncelli,12, scala unica, interno A7, piano S1-3, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale: 136 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\* : 119 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 822,46

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/11/2011 Repertorio n.: 58087 Rogante: GERARDI GASPARE Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11021.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 153,884

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 22, particella 1438, subalterno 9, indirizzo via Maroncelli, 12, scala unica, interno A7, piano S1, comune Pordenone, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq., superficie 12 mq., rendita € Euro 58,26

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/11/2011 Repertorio n.: 58087 Rogante: GERARDI GASPARE Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11021.1/2011)

Millesimi di proprietà di parti comuni: 153,884

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



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

L'immobile è ubicato nel quartiere di Torre nel comune di Pordenone, posto al confine con Cor-donons oltre la s.s. n. 13. Si tratta di una zona prevalentemente residenziale con palazzine a due o tre piani intervallate a villette. E' ben collegato alle viabilità principali sia verso il centro sia verso la s.s. 13.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro Storico di Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Percorsi lungo il Noncello.

**Attrazioni storiche:** Corso Vittorio Emanuele (Contrada Maggiore).

**Principali collegamenti pubblici:** Collegamento linea urbana bus ATAP. in prossimità del fabbricato, Ferrovia 10 minuti con mezzi pubblici

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** , in qualità di proprietario dell'immobile

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

Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: ipoteca di riscossione; A rogito di Pubblico ufficiale [REDACTED] in data 19/01/2016 ai nn. 594/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/01/2016 ai nn. 725/118; Note: ISCRIZIONE del 20/01/2016 - Registro Particolare 118 Registro Generale 725 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 594/9116 del 19/01/2016 IPOTECA CONC [REDACTED] derivante da [REDACTED] Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico .

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Pubblico ufficiale giudiziario in data 21/05/2018 ai nn. 1260; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/06/2018 ai nn. 8911/6646; TRASCRIZIONE del 12/06/2018 - Registro Particolare 6646 Registro Generale 8911 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1260 del 21/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico .

**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:** 11.304,36

**Millesimi di proprietà:** 153,884

**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:** verrà presentata in seguito  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di Gaspare Gerardi, in data 05/10/2011, ai nn. 58087/23228; trascritto a pordenone, in data 03/11/2011, ai nn. 15904/11021.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 18512/IV

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Fabbricato uso abitazioni civili di quattro piani e relativa recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 04/08/1970 al n. di prot. 18512/IV

Abitabilità/agibilità in data 13/01/1975 al n. di prot. 60500/70/V

### 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:	D.C.C. n. 15 del 22.3.2016 e, con la pubblicazione della stessa sul BUR n. 30 del 27 luglio 2016
Zona omogenea:	B1,5-Art. 25 Zone B.1.5 - Residenziali a moderata densità. Sono costituite dalle parti di territorio edificate con differenti tipologie non omogenee.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 25 Zone B.1.5 - Residenziali a moderata densità 1. DEFINIZIONE E FINALITÀ a) Sono costituite dalle parti di territorio edificate con differenti tipologie non omogenee. 2. PARAMETRI EDIFICATORI a) L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: - Indice



	fondario: 1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ; - Altezza massima: 12,00 m; - Distanza minima dai confini: 5,00 m. - Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato. - È consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso. - È altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo il 24.01.2005. b) Nelle aree individuate graficamente nelle tavole del P.R.G.C. con il simbolo (a), l'altezza massima dei fabbricati di nuova costruzione non dovrà superare le altezze degli edifici preesistenti e circostanti.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Altezza massima ammessa:	12,00 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

L'appartamento è composto da 6,5 vani: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno, camera 1, camera 2, camera 3. Accessori: cantina e garage piano interrato. Allegato ;

**1. Quota e tipologia del diritto**

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: via [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: [REDACTED] - Data Matrimonio: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:





Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **207,06**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 mt.

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Palazzina. Le condizioni generali della palazzina sono discrete, anche se nei prossimi anni avrà bisogno di varie manutenzioni. Appartamento.

Criticità:

la disposizione dell'appartamento, i rivestimenti, i pavimenti, sanitari, i serramenti sono decisamente datati sono necessari Interventi per portare l'immobile ad un livello abitativo normale.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>rotolanti</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>rotolanti</b> materiale: <b>plastica</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>rivestimento guaina bituminosa</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b>



rivestimento: **mattone paramano** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna

materiale: **calcestruzzo** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **scarse**

Scale

posizione: **null** rivestimento: **marmo** condizioni: **sufficienti**

### **Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilinea** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Antincendio

tipologia: **estintori** accessibilità VV.FF.: **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **plastica bianca** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **sufficiente** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**



Gas tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Telefonico tipologia: **sottotraccia** centralino: **assente** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento	superf. esterna lorda	1,00	91,11	€ 1.018,00
terrazzo	superf. esterna lorda	0,35	40,58	€ 1.018,00
			<b>131,69</b>	

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2019

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 841

Valore di mercato max (€/mq): 1195

#### Accessori:

A

1. Cantina

Posto al piano terra

Composto da unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 5.42 mq

Valore a corpo: € **2500**

A

2. autorimessa privata

Posto al piano terra

Composto da unico vano

Sviluppa una superficie complessiva di 12 mq

Valore a corpo: € **8000**

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone.

### 8.2 Valutazione corpi:



**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso autorimessa privata**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 144.560,42.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	91,11	€ 1.018,00	€ 92.749,98
terrazzo	40,58	€ 1.018,00	€ 41.310,44

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 144.560,42
Valore corpo	€ 144.560,42
Valore accessori	€ 10.500,00
Valore complessivo intero	€ 155.060,42
Valore complessivo diritto e quota	€ 155.060,42

**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 civile [A2] con annesso Cantina, con annesso autorimessa privata	131,69	€ 155.060,42	€ 155.060,42

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 38.765,11
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>116.295,32</b>
---	---------------------

Data generazione:  
22-06-2019 20:06:45

L'Esperto alla stima  
**Arch. Renato Giust**

