

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **13/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2024 ore 15:15

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

**INTEGRAZIONE**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Appartamento al piano Terra**  
**con Garage 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

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEL CTU****Premessa:**

La presente integrazione si riferisce alla procedura esecutiva immobiliare promossa da [REDACTED] nei confronti del sig. [REDACTED], avente ad oggetto il compendio immobiliare sito nel Comune di Pordenone (PN), Via Interna n. 38, costituito da appartamento al piano terra con annessi garage e cantina al piano seminterrato (Lotto 001). Il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione e al deposito della relazione di stima avente ad oggetto la determinazione del valore di mercato del suddetto bene, sulla base delle risultanze catastali, urbanistiche e dello stato di fatto rilevato.

**Oggetto dell'Integrazione:**

A seguito di ulteriori verifiche della documentazione catastale successive al deposito della perizia, è emersa la titolarità in capo al debitore esecutato di una ulteriore quota di proprietà non precedentemente considerata.

Si precisa pertanto che allo stesso compete una quota di proprietà pari a 4214/100000, di un terreno meglio censito al Catasto Terreni del Comune di Pordenone al Foglio 14, Particella 183, Qualità Seminativo arborato, Classe 2 ed avente Ha 00 are 01 ca 60 con RD € 1,57 e RA € 1,03. Tale particella risulta intestata a numerosi comproprietari e rappresenta un'area pertinenziale-adiacente al complesso condominiale.

**Valutazioni tecniche:**

La quota risulta estremamente esigua, inserita in un contesto di comproprietà con numerosi soggetti, e riferita ad area pertinenziale/adiacente al complesso condominiale. Tali caratteristiche ne determinano una scarsa commerciabilità autonoma e una incidenza economica trascurabile.

**Conclusioni**

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto CTU precisa che:

\_La quota sopra descritta non era stata considerata nella relazione originaria;

\_La stessa non comporta variazioni sostanziali ne nelle valutazioni tecniche espresse né nel valore finale stimato al compendio immobiliare;

\_Si conferma integralmente la relazione di stima già depositata.

Data 18-03-2026

L'Esperto alla stima

**Geom Oscar Brisotto**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oscar Brisotto', is written over a faint, circular official stamp. The stamp contains the name 'BRISOTTO OSCAR' and other illegible text.

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **13/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2024 ore 15:15

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**Appartamento al piano Terra**  
**con Garage 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:** Via Interna n.38 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

**Descrizione zona:** La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, facente parte del Condominio "katia" sito nel Comune di Pordenone (PN) in Via Strada Interna n.38; Il tutto ubicato parallelo alla Strada Statale 13 in Viale Venezia, in una zona residenziale nei pressi del palazzetto dello sport di Pordenone, caratterizzata da una alta densità a prevalenza residenziale. La stessa zona ove insiste l'immobile oggetto della presente perizia, e intervallato da zone con destinazioni commerciali e direzionali nelle 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.

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

**Corpo:** Appartamento al Piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED]  
Foglio 14, particella 10, subalterno 4, scheda catastale PN0043899, indirizzo VIA INTERNA, scala -, interno 4, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria A/2, classe 2, consistenza 63,00 mq, superficie 61,00 mq, rendita € € 506,13,

[REDACTED]  
Foglio 14, particella 10, subalterno 48, scheda catastale PN0043903, indirizzo VIA INTERNA, scala -, interno -, piano S1, comune PORDENONE, categoria C/6, classe 5, consistenza 14.00 mq, superficie 14.00 mq, rendita € € 67,97,

[REDACTED]  
Foglio 14, particella 10, subalterno 72, scheda catastale PN0043906, indirizzo VIA INTERNA, scala -, interno -, comune PORDENONE, categoria C/2, classe 8, consistenza 4.00 mq, superficie 4.00 mq, rendita € € 15,49

### 2. Possesso

**Bene:** Via Interna n.38 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

**Corpo:** Appartamento al Piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

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

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

**Bene:** Via Interna n.38 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

**Corpo:** Appartamento al Piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

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



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Interna n.38 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

**Corpo:** Appartamento al Piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Interna n.38 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

**Corpo:** Appartamento al Piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Interna n.38 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

**Corpo:** Appartamento al Piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Interna n.38 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

**Corpo:** Appartamento al Piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Interna n.38 - Pordenone - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - Appartamento al piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:** € 67.165,00



## Premessa

PREMESSO:

Con ordinanza del 24 Luglio 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 30 Luglio 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:

### AFFIDA

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 pregiudizievole (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, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);
- 8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativamente violazione della normativa urbanistica edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 specificando per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);
- 11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte, laddove inesistenti riferisca sullo stato impiantistico;
- 12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);
- 14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;
- 15) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di



terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) SEGNALI tempestivamente al custode (se nominato) e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà in seguito trasmesso al custode dell'immobile;
- d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie di cui alla circolare 22.11.2013 del presidente del tribunale e del giudice delle esecuzioni immobiliari, al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo [assistenza-perizia@efisystem.it](mailto:assistenza-perizia@efisystem.it);
- f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato di stima ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito,



ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;

g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia – fino a nuova disposizione - in forma cartacea, sia in forma elettronica; a tale secondo fine il deposito della relazione, con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole: n. esecuzione\_oggetto del file (es: e.i. 23/2013\_relazione; e.i. 23/2013\_planimetria); i files inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste); depositi presso la cancelleria una copia cartacea della sola relazione senza allegati;

h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio (ed eventualmente quello, diverso, richiesto) ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo; indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

-Le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

-Non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

visto l'art. 560 c.p.c. autorizza il custode ad immettersi nel possesso dell'immobile,

ferma restando l'autorizzazione al debitore ad abitare nell'immobile fino a che sia disposta la vendita dell'immobile ex art. 569 c.p.c. nonché, se necessario al fine delle operazioni di custodia, all'apertura di un conto corrente intestato alla procedura presso Banca della Marca soc. coop.

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 profilano 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), purchè 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;

- Avvisare 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 precedente.

Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

Il creditore precedente 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 precedente.

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



Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione **Pordenone**  
Via Interna n.38

### Lotto: 001 - Appartamento al piano terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

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 Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pordenone (PN) CAP: 33170 frazione: Pordenone, Via Interna 38**

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 14, particella 10, subalterno 4, scheda catastale PN0043899, indirizzo VIA INTERNA, scala -, interno 4, piano TERRA, comune PORDENONE, categoria A/2, classe 2, consistenza 63,00 mq, superficie 61,00 mq, rendita € € 506,13

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'appartamento, all'autorimessa ed alla cantina compravenduti compete complessivamente una quota pari a 42,14/1.000 (Quarantadue virgola quattordici millesimi) nelle parti comuni dello stabile indicate nell'articolo 1117 del c.c.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 14, particella 10, subalterno 48, scheda catastale PN0043903, indirizzo VIA INTERNA, scala -, interno -, piano S1, comune PORDENONE, categoria C/6, classe 5, consistenza 14.00 mq, superficie 14.00 mq, rendita € € 67,97

Millesimi di proprietà di parti comuni: All'appartamento, all'autorimessa ed alla cantina compravenduti compete complessivamente una quota pari a 42,14/1.000 (Quarantadue virgola quattordici millesimi) nelle parti comuni dello stabile indicate nell'articolo 1117 del c.c.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 14, particella 10, subalterno 72, scheda catastale PN0043906, indirizzo VIA INTERNA, scala -, interno -, comune PORDENONE, categoria C/2, classe 8, consistenza 4.00 mq, superficie 4.00 mq, rendita € € 15,49



Millesimi di proprietà di parti comuni: All'appartamento, all'autorimessa ed alla cantina com-pravenduti compete complessivamente una quota pari a 42,14/1.000 (Quarantadue virgola quattordici millesimi) nelle parti comuni dello stabile indicate nell'articolo 1117 del c.c.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo si riscontra la diversa tipologia e grandezza della finestra della zona giorno, e la traslazione di alcune pareti interne divisorie

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo si riscontra la diversa tipologia e grandezza della finestra della zona giorno, e la traslazione di alcune pareti interne divisorie

Aggiornamento catastale con pratica Docfa: € 2.200,00

Oneri Totali: **€ 2.200,00**

Note: L'importo indicato del costo per l'aggiornamento catastale è di € 2.200,00 escluso iva e CIPAG – L'importo segnalato è escluso dei diritti catastali ed eventuali altri diritti non specificatamente indicati che saranno quantificati al momento della presentazione degli elaborati grafici di dettaglio.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo si riscontra la diversa tipologia e grandezza della finestra della zona giorno, e la traslazione di alcune pareti interne divisorie

*Note generali: L'importo indicato del costo per l'aggiornamento catastale è di € 2.200,00 escluso iva e CIPAG – L'importo segnalato è escluso dei diritti catastali ed eventuali altri diritti non specificatamente indicati che saranno quantificati dall'ufficio preposto al momento della presentazione degli elaborati grafici di dettaglio.*

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole 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:** Comune di Porcia che dista circa 2,0 Km, Comune di Cordenons circa 3,0 Km, Comune di Roveredo in Piano circa 4,0 Km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Seminario, parco galvani e museo itinerario della rosa antica, parco San Valentino, parco fluviale del Noncello, .

**Attrazioni storiche:** Corso Vittorio Emanuele, Campanile di San Marco di Pordenone, Duomo Concattedrale di San Marco, Galleria Harry Bertoi - Palazzo Spelladi, Palazzo del Comune (Municipio) Chiesa della Santissima Trinit.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

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



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare in data 24/01/2023 ai nn. 1090/896.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento al Piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.200,00 circa annue.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 5.067,33. Le spese condominiali scadute ed insolute alla data della presente perizia ammontano ad € 5.067,33

**Millesimi di proprietà:** All'appartamento, all'autorimessa ed alla cantina compravenduti compete complessivamente una quota pari a 42,14/1.000 (Quarantadue virgola quattordici millesimi) nelle parti comuni dello stabile indicate nell'articolo 1117 del c.c.

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** EP gl, nren 194,0482 classe "F"

**Note Indice di prestazione energetica:** Certificato di prestazione energetica APE presente e non scaduto al momento della presente perizia.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pertegato Giorgio, in data 15/10/2014, ai nn. 288359/24954; trascritto a Agenzia Entrate direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 12/11/2014, ai nn. 12473/9294.

Note: Trattasi di appartamento posto al Piano Terra con cantina e garage al piano seminterrato; Millesimi di proprietà: All'appartamento, all'autorimessa ed alla cantina compravenduti compete complessivamente una quota pari a 42,14/1.000 (Quarantadue virgola quattordici millesimi) nelle parti comuni dello stabile indicate nell'articolo 1117 del c.c.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 39199/76/IV

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/10/1976 al n. di prot. 39199/76/IV



Numero pratica: 45249  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Domanda di Variante  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 11/11/1977 al n. di prot. 45249

Numero pratica: 45249/IV  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Comunicazuione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005 (art.22-L.R. 16/08)  
Per lavori: Modifiche prospettiche di un fabbricato ad uso civili abitazioni  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 23/12/1977 al n. di prot. 45249/IV

Numero pratica: 6386  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Certificato di Collaudo opere edili  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 19/11/1977 al n. di prot. 2782

Numero pratica: 22/17  
Intestazione: [REDACTED]  
Tipo pratica: Abitabilità  
Per lavori: Costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni  
Oggetto: Agibilità  
Presentazione in data 15/08/1978 al n. di prot. 10210

Numero pratica: 0092846/2022  
Intestazione: [REDACTED] / [REDACTED]  
Tipo pratica: CILA-SUPERBONUS  
Per lavori: Riqualificazione Energetica edifici esistenti  
Oggetto: Manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 24/11/2022 al n. di prot. 1067/2022

Note: Si precisa che in relazione alla istanza per la richiesta della CILA-SUPERBONUS avente pratica numero 0092846/2022 finalizzata ad un intervento di risparmio energetico condominiale, i suddetti lavori non sono mai stati eseguiti come verificabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

## 7.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo alla unità immobiliare del piano terra, oggetto di interesse, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontra la diversa tipologia e grandezza della finestra della zona giorno, e la traslazione di alcune pareti interne divisorie.

Descrizione delle opere da sanare: Al momento del sopralluogo alla unità immobiliare del piano terra, oggetto di interesse, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontra la diversa



tipologia e grandezza della finestra della zona giorno, e la traslazione di alcune pareti interne divisorie

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo si riscontra la diversa tipologia e grandezza della finestra della zona giorno, e la traslazione di alcune pareti interne divisorie

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	La Variante Generale per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di Conformazione al Piano Paesaggistico Regionale – PPR è stata approvata con D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021 e, con la pu
Zona omogenea:	B2 - Residenziali a media densità;
Norme tecniche di attuazione:	La Variante Generale per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di Conformazione al Piano Paesaggistico Regionale – PPR è stata approvata con D.C.C. n. 12 del 26 aprile 2021 e, con la pubblicazione della stessa sul BUR n. 43 del 27 ottobre 2021 è stato dato l'avviso che, con il decreto del Presidente della Regione, n. 0174/Pres. del 11 ottobre 2021, è stata confermata l'esecutività della deliberazione consiliare n. 12 del 26 aprile 2021 disponendo l'introduzione, nella variante medesima, delle modifiche indispensabili al totale superamento delle riserve espresse in ordine alla variante medesima con deliberazione della Giunta regionale n. 152 del 5 febbraio 2021. l'immobile in oggetto e meglio censito al Catasto del Comune di Pordenone al Foglio 14 mappale 10, ha le seguenti destinazioni Urbanistiche: Parte in Zona B2 - residenziale a media densità; Parte in Zona a Verde di arredo; Parte a P Parcheggi di relazione; Parte a Viabilità esistente e/o di previsione; Parte a Fascia di rispetto dei tracciati stradali e ferroviari
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:	2,00 mc/mq



Rapporto di copertura:	Non dovrà essere superiore al 50% della Sf.
Altezza massima ammessa:	15,00 mt
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo alla unità immobiliare del piano terra, oggetto di interesse, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontra la diversa tipologia e grandezza della finestra della zona giorno, e la traslazione di alcune pareti interne divisorie

Regolarizzabili mediante: CILA e/o SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Al momento del sopralluogo alla unità immobiliare del piano terra, oggetto di interesse, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontra la diversa tipologia e grandezza della finestra della zona giorno, e la traslazione di alcune pareti interne divisorie. Regolarizzazione mediante predisposizione di pratica edilizia C.I.L.A. e/o S.C.I.A. in sanatoria : € 3.900,00

Spese di sanatoria presunte: € **3.900,00**

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Al momento del sopralluogo si riscontra la diversa tipologia e grandezza della finestra della zona giorno, e la traslazione di alcune pareti interne divisorie**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento al Piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato**

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare, meglio individuato come Appartamento al Piano Terra con annessa cantina e garage al piano scantinato facenti parte del Condominio denominato "Condominio Kathia" il tutto sito nel Comune di Pordenone (PN) in Via Interna civico 38, - Tale condominio è costituito da 5 piani fuori terra abitati ed un piano seminterrato ad uso vani di servizio, cantine e garage; complessivamente l'edificio si sviluppa su 6 livelli ed è individuato in zona di periferica, ma allo stesso tempo residenziale, con terminata da abitazioni e condomini il tutto ubicato a sud della Strada Statale 13, di Viale Venezia, caratterizzata da alta densità a prevalenza residenziale. La stessa zona è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale. Al momento del sopralluogo L'appartamento oggetto di interesse, risulta essere occupato dall'esecutato. L'accesso al fabbricato, sia quello pedonale che quello carraio, entrambi privi di delimitazione concreta, viene garantita da un vialetto pavimentato con piastre che percorre il giardino a verde, mentre per quanto riguarda quella carraio collegato direttamente dalla strada interna. Il piano interrato dove è ubicata la cantina ed il garage e/o autorimessa a servizio dell'appartamento del piano primo, beneficia di un accesso usufruibile direttamente dalla rampa di accesso che lo collega alla strada interna del lotto; lo stesso piano dove è ubicata la cantina ed il garage e/o autorimessa è inoltre collegato direttamente anche da una rampa di scale condominiale che interagisce con gli appartamenti dello stesso condominio. Lo stesso lotto condivide lo scoperto condominiale anche con il condominio limitrofo. Il lotto condominiale risulta essere



parzialmente recintato mentre per le parti interne con sistemazione a giardino di fatto costituisce un unico scoperto condominiale con il condominio limitrofo.

Con riferimento all'immobile oggetto della presente stima, si procede con la descrizione delle loro caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo, come meglio di seguito evidenziate:

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 chiaro che conduce fino alle cantine ed autorimesse ed una zona a salire che conduce sino alle unità immobiliari. Il portoncino di ingresso condominiale risulta essere del tipo normale in alluminio. Giungendo alla unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare identificata con il numero interno 4 (Quattro) al piano terra, si entra alla zona ingresso la quale distribuisce il vano soggiorno/pranzo e la zona adibita a cucina. Proseguendo attraverso il piccolo disimpegno/corridoio si passa ad un bagno e la zona notte composta da una camera di modeste dimensioni. Al vano soggiorno/pranzo compete anche un terrazzino esterno. Le pareti della struttura esterna della palazzina, si presentano rivestite in piastrelle, mentre i muretti di parapetto dei terrazzini sono rivestiti di intonaco e pittura a sfondo colorato. 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.

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.

#### **Strutture:**

- Le strutture portanti sono costituite da fondazioni a plinti e a travi rovesce in cemento armato (come da certificato di collaudo statico allegato);
- Strutture in elevazione (pilastri e travi) in cemento armato;
- Murature esterne in blocco;
- I solai sono del tipo Bausta in latero-cemento e caldana a spessore variabile;

#### **Finiture esterne:**

- Le pareti della struttura esterna della palazzina, si presentano rivestite in piastrelle;
- Muretti di parapetto dei terrazzini sono rivestiti di intonaco a sfondo colorato;

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.

- Gli sporti di gronda per quanto visibile esternamente, risulta essere stata realizzata in solaio in latero-cemento con finitura di colore chiaro;

Scale interne e balconi a sbalzo in calcestruzzo armato;

- Manto di copertura in tegole;
- Canali di gronda e pluviali in lamiera;
- Rampa di accesso ai garage in cemento;



**Finiture interne:**

- Le pavimentazioni interne della zona giorno sono risalenti all'epoca di costruzione con tipologia in piastrella tradizionale;
- Le pavimentazioni della zona notte sono risalenti all'epoca di costruzione con tipologia in parquet tradizionale;
- Apparecchi dei sanitari del bagno in ceramica smaltata costituiti da vaso, lavello, bidet a sedere e piatto doccia ;
- Serramenti interni (porte) in legno tamburate, e/o a vetri con anta del tipo a battente;
- Divisori interni dell'immobile in laterizio "tramezza leggera" di spessore variabile;
- Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate a colore chiaro;
- Pavimenti del piano interrato (autorimessa) in calcestruzzo liscio;
- Basculante in lamiera con apertura e chiusura a battente;
- Pareti interne intonacate con finitura a malte fine di colore naturale;
- Pavimento del piano interrato (cantina) in calcestruzzo liscio;
- Porta in lamiera con apertura e chiusura a battente;
- Pareti interne intonacate con finitura a malte fine di colore naturale;

**Impianti:**

- Impianto idrico termo sanitario risalente all'epoca della costruzione, atto alla fornitura di acqua non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e delle tubazioni stesse;
- Impianto di riscaldamento condominiale centralizzato, non è stato possibile accertare le caratteristiche e tantomeno verificarne la funzionalità;
- Impianto elettrico risalente all'epoca della costruzione eseguito sottotraccia; non è stato possibile accertare le caratteristiche dell'impianto e tantomeno la funzionalità;
- Impianto tv costituito da antenna condominiale;
- L'Impianto fognario non è stato possibile verificarne la tipologia.



**Note:** Durante il sopralluogo, sono state riscontrate la presenza di segni di umidità nella camera (lato nord/est) e nella zona corridoio/disimpegno sul soffitto. Tutte le utenze di pertinenza all'immobile oggetto della presente, risultavano essere attive in quanto l'immobile come citato nella presente risulta essere occupato dall'esecutato. Come desumibile dalla relazione fotografica allegata, l'immobile oggetto della perizia di stima, risulta essere in uno stato di conservazione sufficiente.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **80,50**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1977

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Civico 38, interno 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al Piano Terra con balconata esterna	sup lorda di pavimento	1,00	60,90	€ 950,00
Garage al Piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	0,50	7,60	€ 950,00
Cantina al Piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	0,50	2,20	€ 950,00

**70,70**



## Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1-2023

Zona: PORDENONE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1200,00

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

La valutazione corrisponde al più provabile valore di mercato; è determinata con metodo di comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima, per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso, che siano stati trattati commercialmente.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare, è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, e accedendo ad altre fonti informative indirette.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e del Borsino immobiliare.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è seguito un aggiustamento del tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativa alle quotazioni immobili ed ai valori di compravendita della Provincia di Pordenone e



relativamente al Comune di Pordenone (PN);  
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Osservatorio del mercato immobiliari dell'Agenzia Entrate (OMI)  
 Anno 2023 - Semestre 1  
 Fascia / Zona Semicentrale "Abitazioni del tipo civile"  
 Valore minimo €/mq 850,00 e Valore massimo €/mq 1.200,00 per uno stato conservativo normale

## 8.2 Valutazione corpi:

### Appartamento al Piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 67.165,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento al Piano Terra con balconata esterna	60,90	€ 950,00	€ 57.855,00
Garage al Piano Seminterrato	7,60	€ 950,00	€ 7.220,00
Cantina al Piano Seminterrato	2,20	€ 950,00	€ 2.090,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 67.165,00
Valore corpo			€ 67.165,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 67.165,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 67.165,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento al Piano Terra con Garage e Cantina al Piano Seminterrato	Abitazione di tipo civile [A2]	70,70	€ 67.165,00	€ 67.165,00

## 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% )	€ 10.074,75
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.067,33
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.100,00

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 45.922,92
---	-------------



**Note finali dell'esperto:**

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.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato.

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



## 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
Allegato 6	Atto di compravendita e rendiconto spese condominiali
Allegato 7	Richiesta contratto di locazione
Allegato 8	Banca dati quotazioni immobiliari
Allegato 9	Documentazione fotografica
Allegato 10	Modulo richiesta dati esecutato

Data generazione:  
18-01-2024 09:01:58

L'Esperto alla stima  
**Geom Oscar Brisotto**

