



STUDIO MIOR CLAUDIO
VIA MADONNA DI ROSA 3/3
C.F. 0604206760939
P.IVA 01561960939
TEL. E FAX 0434876190
CLAUDIO.MIOR@GEOPEC.IT
STUDIO@CORCLAUDE@GMAIL.COM

Tribunale di Pordenone PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Cordusio RMBS Securitisation Srl**

contro:



N° Gen. Rep. **142/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-03-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 1 - Appartamento, Au- torimessa e n.2 Posti Auto

Esperto alla stima: Geom. Claudio Mior
Codice fiscale: MRICLD67M29I403U
Partita IVA: 01561960939
Studio in: Via Madonna di Rosa 3/3 - 33078 San Vito al Tagliamento
Telefono: 0434876190
Fax: 0434876190
Email: studiomiorclaudio@gmail.com
Pec: claudio.mior@geopec.it

San Vito al Tagliamento, lì 28-02-2017

L'Esperto alla stima
Geom. Claudio Mior

MIOR
CLAUDIO
039

COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
PORDENONE

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Garibaldi n.76 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 1 - Appartamento, Autorimessa e n.2 Posti Auto

Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e n.2 Posti Auto

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Area di enti urbani e promiscui ,

sezione censuaria G353,

foglio 8, particella 102, qualità Ente Urbano, superficie catastale 490,

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni,

foglio 8, particella 102, subalterno 7, scheda catastale T100522, indirizzo via Garibaldi, piano 1, comune G353, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5, superficie 59, rendita € 180,76,

- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni,

foglio 8, particella 102, subalterno 11, scheda catastale T100553, indirizzo via Garibaldi, piano T, comune G353, categoria C/6, classe 3, consistenza 28, superficie 28, rendita € 63,63,

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni,

foglio 8, particella 102, subalterno 14, scheda catastale T100555, indirizzo via Garibaldi, piano T, comune G353, categoria C/6, classe 1, consistenza 10, superficie 10, rendita € 16,01,

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni,

foglio 8, particella 102, subalterno 15, scheda catastale T100556, indirizzo via Garibaldi, piano T, comune G353, categoria C/6, classe 1, consistenza 10, superficie 10, rendita € 16,01

2. Possesso

Bene: via Garibaldi n.76 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 1 - Appartamento, Autorimessa e n.2 Posti Auto

Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e n.2 Posti Auto

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Garibaldi n.76 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 1 - Appartamento, Autorimessa e n.2 Posti Auto

Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e n.2 Posti Auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Garibaldi n.76 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 1 - Appartamento, Autorimessa e n.2 Posti Auto

Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e n.2 Posti Auto

Creditori Iscritti: Cordusio RMBS Securitisation Srl, UNICREDIT BANCA S.P.A., EQUITALIA
NORD S.P.A.

5. Comproprietari

Beni: via Garibaldi n.76 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 1 - Appartamento, Autorimessa e n.2 Posti Auto

Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e n.2 Posti Auto

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Garibaldi n.76 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 1 - Appartamento, Autorimessa e n.2 Posti Auto

Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e n.2 Posti Auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Garibaldi n.76 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 1 - Appartamento, Autorimessa e n.2 Posti Auto

Corpo: A - Appartamento con Autorimessa e n.2 Posti Auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Garibaldi n.76 - Cecchini - Pasiano Di Pordenone (Pordenone) - 33087

Lotto: 1 - Appartamento, Autorimessa e n.2 Posti Auto

Prezzo da libero: € 50.000,00

Prezzo da occupato: € 50.000,00

Premessa

Il sottoscritto [REDACTED] n. 5/3, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Pordenone con posizione n. 933, con studio in San Vito al Tagliamento via Madonna di Rosa n. 3/3, nominato Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare n.142/2016 del Tribunale di Pordenone, per l'individuazione, la descrizione e la stima dei beni pignorati, come da "DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. NOMINA DI PERITO ESTIMATORE NOMINA DI CUSTODE GIUDIZIARIO" [REDACTED] presenta la sotto estesa relazione con gli allegati esplicativi.

Si precisa che in data 01-12-2016 il Giudice Petrucco Toffolo è stato sostituito dal Giudice **Dott.ssa BIASUTTI Monica**.

Operazioni Peritali:

in ottemperanza al mandato ricevuto ed esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure di controllo ed aggiornamento presso gli uffici Catastali (ALL.2) e Servizi di Pubblicità Immobiliare (ALL.3-Conservatoria dei RR.II.) dell'Agenzia delle Entrate di Pordenone, con l'acquisizione di dati e documenti integrativi.

A seguito di formale richiesta e successivi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Pasiano di Pordenone, sono state acquisite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle distinte zone interessate e tutti i documenti necessari riferiti alle distinte destinazioni urbanistiche con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche di attuazione dei diversi P.R.G.C. (ALL.4), la certificazione di inesistenza di provvedimenti sanzionatori (ALL.5) e le relative pratiche edilizie risultate in essere (ALL.5) completa di elaborati progettuali (Concessioni Edilizie, ecc.). E' stato inoltre richiesto ed all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pasiano di Pordenone il certificato di Residenza e l'Estratto dell'Atto di Matrimonio riferiti agli esegutati; in data 24-01-2017, l'Ufficio comunicava via fax che gli esegutati in data 09-07-2014 venivano cancellati dal Comune per irreperibilità anagrafica (ALL.6).

Il sottoscritto Perito Estimatore, non è riuscito ad avere un contatto telefonico diretto con gli esegutati quindi non è stata ottenuta alcuna disponibilità per un sopralluogo concordato degli immobili siti in Pasiano di Pordenone, via Garibaldi n.76.

Sentito il Sostituto Custode Giudiziario geom. Venier Daniele, si è deciso di procedere con un accesso forzoso che è avvenuto solamente in data 07-02-2017 alla presenza del geom. Andrea Falomo (ausiliario del sostituto custode giudiziario).

Al giorno e orario concordato, il sottoscritto Perito Estimatore, si è recato presso gli immobili oggetto di stima per i necessari sopralluoghi; è stata eseguita un'attenta ricognizione interna ed esterna di tutti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, il tutto completo di rilievi e riscontri metrici e fotografici al fine di accertarne le dimensioni, le destinazioni e le caratteristiche.

A seguito di quanto riscontrato ed accertato, si ritiene corretto indicare n.1 Lotto di vendita in quanto l'esecuzione colpisce un Appartamento con Autorimessa e n.2 Posti Auto Scoperti (area cortilizia ad uso esclusivo) facenti parte del medesimo complesso immobiliare.

Il pignoramento riguarda la quota di piena proprietà in capo agli [REDACTED] riferito ai seguenti immobili :

LOTTO 1 - Pasiano di Pordenone, via Garibaldi n.76:

Appartamento - Foglio 8 Mappale 102 Sub.7

Autorimessa - Foglio 8 Mappale 102 Sub.11

Posto Auto Scoperto - Foglio 8 Mappale 102 Sub.14

Posto Auto Scoperto - Foglio 8 Mappale 102 Sub.15

Beni in **Pasiano Di Pordenone (Pordenone)**
Località/Frazione **Cecchini**
via **Garibaldi n.76**

Lotto: 1 - Appartamento, Autorimessa e n.2 Posti Auto

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro:

Il sottoscritto Perito Estimatore ha verificato la completezza della documentazione in atti di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.. In riferimento all'Esecuzione Immobiliare n. 142/2016 gli immobili indicati nel verbale di pignoramento trascritto con nota del 18-05-2016 al reg. Particolare n.4741 e Reg. Generale n.6844 contro i

risultano essere i seguenti:

LOTTO 1) Comune di Pasiano di Pordenone, loc. Cecchini via Garibaldi n.76

- Appartamento - F.8 Mapp.102 Sub.7 - per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni;
- Autorimessa - F.8 Mapp.102 Sub.11 - per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni;
- Posto Auto Scoperto - F.8 Mapp.102 Sub.14 - per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni;
- Posto Auto Scoperto - F.8 Mapp.102 Sub.15 - per la quota di 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

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 - Appartamento con Autorimessa e n.2 Posti Auto Scoperti.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Cecchini, via Garibaldi n.76

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Area di enti urbani e promiscui ,

sezione censuaria G353, foglio 8, particella 102, qualità Ente Urbano, superficie catastale 490

Confini: Nord-Est : Mappale 337 (altra proprietà) Sud-Est : Mappale 317 (altra proprietà) Sud-

Ovest : Mappale 106 (altra proprietà) e via Garibaldi Nord-Ovest : via Garibaldi

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
[REDACTED] Proprietà
per 1/2 in regime di comunione dei beni,
foglio 8, particella 102, subalterno 7, scheda catastale T100522, indirizzo via Garibaldi, piano 1, comune G353, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5, superficie 59, rendita € 180,76
Derivante da: I Mappali 102 Sub.7-11-14-15 derivano dalla soppressione dei Mappali 102 Sub.1, Sub.2, Sub.3, Sub.4 e Sub.5, in forza di variazione n.2065/A.1/1994 del 27-06-1994.
Millesimi di proprietà di parti comuni: E' compresa altresì la quota proporzionale sulle parti e impianti comuni di cui agli artt.1117 e segg. del C.C. ed in particolare sui seguenti immobili: - Mappale 102 Sub.17, via Garibaldi, bene comune non censibile, corte comune ai Sub.6-7-8-9-10-12-13-14-15 e 16.
Confini: Nord-Est : muro confinale verso corte comune Sud-Est : altra unità abitativa (altra proprietà) Sud-Ovest : muro confinale verso via Garibaldi Nord-Ovest : altra unità abitativa (altra proprietà)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
[REDACTED] Proprietà
per 1/2 in regime di comunione dei beni,
foglio 8, particella 102, subalterno 11, scheda catastale T100553, indirizzo via Garibaldi, piano T, comune G353, categoria C/6, classe 3, consistenza 28, superficie 28, rendita € 63,63
Derivante da: I Mappali 102 Sub.7-11-14-15 derivano dalla soppressione dei Mappali 102 Sub.1, Sub.2, Sub.3, Sub.4 e Sub.5, in forza di variazione n.2065/A.1/1994 del 27-06-1994.
Millesimi di proprietà di parti comuni: E' compresa altresì la quota proporzionale sulle parti e impianti comuni di cui agli artt.1117 e segg. del C.C. ed in particolare sui seguenti immobili: - Mappale 102 Sub.17, via Garibaldi, bene comune non censibile, corte comune ai Sub.6-7-8-9-10-12-13-14-15 e 16.
Confini: Nord-Est : muro confinale verso corte comune Sud-Est : muro confinale verso altra proprietà Sud-Ovest : altra unità accessoria (altra proprietà) Nord-Ovest : muro confinale verso corte comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
[REDACTED] Proprietà
per 1/2 in regime di comunione dei beni,
foglio 8, particella 102, subalterno 14, scheda catastale T100555, indirizzo via Garibaldi, piano T, comune G353, categoria C/6, classe 1, consistenza 10, superficie 10, rendita € 16,01
Derivante da: I Mappali 102 Sub.7-11-14-15 derivano dalla soppressione dei Mappali 102 Sub.1, Sub.2, Sub.3, Sub.4 e Sub.5, in forza di variazione n.2065/A.1/1994 del 27-06-1994.
Millesimi di proprietà di parti comuni: E' compresa altresì la quota proporzionale sulle parti e impianti comuni di cui agli artt.1117 e segg. del C.C. ed in particolare sui seguenti immobili: - Mappale 102 Sub.17, via Garibaldi, bene comune non censibile, corte comune ai Sub.6-7-8-9-10-12-13-14-15 e 16.
Confini: Nord-Est : altra proprietà Mappale 337 Sud-Est : altra proprietà Mappale 317 Sud-Ovest : altro posto auto di proprietà Sub.15 Nord-Ovest : corte comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] proprietà

per 1/2 in regime di comunione dei beni,

foglio 8, particella 102, subalterno 15, scheda catastale T100556, indirizzo via Garibaldi, piano T, comune G353, categoria C/6, classe 1, consistenza 10, superficie 10, rendita € 16,01

Derivante da: I Mappali 102 Sub.7-11-14-15 derivano dalla soppressione dei Mappali 102 Sub.1, Sub.2, Sub.3, Sub.4 e Sub.5, in forza di variazione n.2065/A.1/1994 del 27-06-1994.

Millesimi di proprietà di parti comuni: E' compresa altresì la quota proporzionale sulle parti e impianti comuni di cui agli artt.1117 e segg. del C.C. ed in particolare sui seguenti immobili: - Mappale 102 Sub.17, via Garibaldi, bene comune non censibile, corte comune ai Sub.6-7-8-9-10-12-13-14-15 e 16.

Confini: Nord-Est : altra proprietà Mapp.337 Sud-Est : altra proprietà Mapp.317 Sud-Ovest : corte comune Nord-Ovest : altro posto auto di proprietà Sub.14

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale; note: Il Perito Peritale a fronte del sopralluogo eseguito presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, **dichiara la corrispondenza dei documenti catastali reperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio, rispetto allo stato dei luoghi.**

Non sono state riscontrate difformità catastali che hanno reso necessaria la variazione della planimetrie delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare. L'elaborato planimetrico presente negli archivi catastali non è aggiornato con l'ultima variazione catastale che ha ridefinito tutti i subalterni del complesso condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di E.I.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nella località Cecchini, periferica rispetto al centro del Comune di Pasianno di Pordenone. Trattasi di una zona caratterizzata da una media densità di edifici a prevalente destinazione residenziale; detta zona è interessata da dal traffico locale ed è servita da tutti i necessari servizi sia di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale / direzionale / commerciale 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: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Oderzo.

Attrazioni paesaggistiche: *Non specificato*

Attrazioni storiche: *Non specificato*

Principali collegamenti pubblici: *Non specificato*

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: A fronte del sopralluogo il sottoscritto Perito Estimatore afferma che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta attualmente libero.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro [redacted]
[redacted] derivante da: Contratto di mutuo fondiario; A rogito di Notaio
Giorgio Bevilacqua in data 21/02/2005 ai nn. 99409/21923; Iscritto/trascritto a Pordenone in data
01/03/2005 ai nn. 3627/719; Importo ipoteca: € 184.000,00; Importo capitale: € 92.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro [redacted]
[redacted]; Derivante da: Atto; A rogito di Equitalia Nord SpA in data 21/11/2013 ai nn. 207/9113; Iscritto/
trascritto a Pordenone in data 28/11/2013 ai nn. 15823/2290; Importo ipoteca: € 41.951,30.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Amministrativa/riscossione attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. [redacted]
[redacted] derivante da: Atto; A rogito di Equitalia Nord SpA in data 11/03/2016 ai
nn. 639/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2016 ai nn. 3481/491; Importo ipoteca: € 50.589,38.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Amministrativa/riscossione attiva a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro [redacted]
[redacted] derivante da: Atto; A rogito di Equitalia Nord SpA
in data 11/03/2016 ai nn. 639/9116; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2016 ai nn.
3481/491; Importo ipoteca: € 50.589,38.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cordusio RMBS Securitisation Srl contro [redacted]
[redacted] Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare - verbale di pignora-
mento immobili; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/04/2016 ai nn. 1269/2016 iscritto/
trascritto a Pordenone in data 18/05/2016 ai nn. 6844/4741.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento con Autorimessa e n.2 Posti Auto

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: 0,00 €. Nessuna. Immobile non
facente parte di edificio condominiale.

Millesimi di proprietà: E' compresa altresì la quota proporzionale sulle parti e impianti comuni di
cui agli artt.1117 e segg. del C.C. ed in particolare sui seguenti immobili: - Mappale 102 Sub.17, via
Garibaldi, bene comune non censibile, corte comune ai Sub.6-7-8-9-10-12-13-14-15 e 16.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'intera abitazione allo stato attuale
non risulta accessibile; solo a fronte di un'analisi progettuale e successiva realizzazione di
opere adeguate, l'immobile oggetto di E.I. potrà risultare adattabile ai sensi del D.P.R. 236/89 e
Legge 13/89.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: xx

Note Indice di prestazione energetica: Il sottoscritto Perito Estimatore in risposta al verbale di
conferimento dell'incarico, dopo aver rilevato le strutture del fabbricato ed accertato le caratteri-
stiche dell'impianto di riscaldamento ha, a sua volta, incaricato un tecnico per l'attribuzione del
codice impianto (sprovvisto al momento del sopralluogo) e successivamente [redacted]
[redacted] alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, perchè l'immobile
oggetto di esecuzione ne era sprovvisto.

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

Avvertenze ulteriori: L'immobile non risulta coinvolto da cause in corso con domanda trascritta. Il compendio immobiliare pignorato non risulta coinvolto da diritti demaniali o usi civici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] Proprietà
proprietario/i ante ventennio al 01/02/2002 .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 23/12/1991, ai nn. 81902; trascritto a Pordenone, in data 21/01/1992, ai nn. 1359/1226.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] - Pro-
prietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] Proprietà per 1/2 in
regime di comunione dei beni
dal 01/02/2000 al 21/02/2005.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Albano Dalla Valle, in data 01/02/2000, ai nn. 20489; trascritto a Pordenone, in data 11/02/2000, ai nn. 1763/1216.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
- Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED] Proprietà
per 1/2 in regime di comunione dei beni
dal 21/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giorgio Bevilacqua, in data 21/02/2005, ai nn. 99408/21922; trascritto a Pordenone, in data 01/03/2005, ai nn. 3626/2465.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 36/93

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione edilizia e ridistribuzione interna di fabbricato ad uso abitazioni civili

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 26/02/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 06/04/1993 al n. di prot. 36/93

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 2002/027

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria art.108 L.R. 52/91 e s.m.i.

Per lavori: Opere eseguite in difformità alla Conc. Edil. n. 036/93 del 06-04-1993

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 14/12/2001 al n. di prot. 2692/02

Rilascio in data 17/02/2003 al n. di prot. 2002/207

Abitabilità/agibilità in data 19/08/2004 al n. di prot. 22286/03/16680/04

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si allaga alla presente Perizia, i titoli autorizzativi reperiti presso il Comune di Pasiano di Pordenone, completi di elaborati grafici e di certificato di Agibilità e delle principali dichiarazioni di conformità riscontrate nel fascicolo comunale (dichiarazione conformità dell'impianto elettrico, e dell'acqua calda e fredda uso sanitario, certificato di idoneità strutture).

Il sottoscritto Perito Estimatore, previa formale richiesta, all'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone, ha reperito l' Attestazione ai sensi degli art.40 e 41 della Legge 47/85 Prot.n.368/17 del 12-01-2017, dove non risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Zona A - di Nucleo tipico storico
Norme tecniche di attuazione:	Art.a Zona A - di Nucleo tipico storico. Le opere rispettano le destinazioni d'uso seguenti: a) residenziale; b) artigianale di servizio; c) alberghiera e agrituristica; d) direzionale; e) commerciale al minuto, escluso esercizio di SV superiore a mq 400 in caso di nuova localizzazione, trasferimento ed ampliamento; f) opera di interesse collettivo residenziale. Le destinazioni d'uso esistenti non previste al comma precedente possono essere mantenute, purché: a) non producano inquinamento atmosferico se non ridotto o poco significativo, previ parere favorevole dell'Ass; b) non producano rumore in ambiente esterno superiore al limite previsto per aree di tipo misto.
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:	residenziale = 3 mc/mq o pari a esistente + 200 mc per unità funzionale
Altezza massima ammessa:	pari a esistente
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
Appartamento con Autorimessa e n.2 Posti Auto Scoperti**

Descrizione sintetica

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è costituito da un Appartamento al Piano Primo (Sub.7) con accesso indipendente al Piano Terra, completo di una Autorimessa (Sub.11) e un'area scoperta di pertinenza esclusiva catastalmente adibita a n.2 Posti Auto (Sub.14-15) al Piano Terra; il tutto facente parte di un edificio condominiale, sito in Comune di Pasiano di Pordenone, Frazione di Cecchini in via Garibaldi e, identificato catastalmente al Foglio 8 Mappale 102.

Alle unità immobiliari sopra identificate spettano, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, la comproprietà sulle parti comuni del Condominio così come definite nell'atto di provenienza, ed in particolare sul bene comune non censibile Mappale 102 Sub.17, via Garibaldi, corte comune ai Sub.6-7-8-9-10-12-13-14-15,16 (vedi Certificato Notarile in atti).

Si segnala che l'Elaborato Planimetrico presente negli archivi catastali non è corretto/aggiornato con le ultime variazioni catastali avvenute.

L'edificio condominiale è in buona parte edificato a confine a Nord-Ovest rispetto lo spazio pubblico di via Garibaldi e la piccola porzione di scoperto pertinenziale è solo parzialmente delimitata in corrispondenza dell'accesso al Sub.4.

L'area scoperta retrostante a Nord-Est, quale corte comune Sub.17, è invece delimitata da rete metallica e da altri fabbricati a Sud; tale scoperto cortilizio è sistemato con ghiaia e costituisce anche il percorso carraio per l'accesso all'autorimessa Sub.11 posta a Sud-Est in corpo staccato rispetto il l'edificio principale.

Parte dell'area scoperta ad est dell'autorimessa destinata catastalmente ai posti auto Sub. 14 e Sub.15 non risulta raggiungibile da una normale automobile; lo spazio di passaggio tra l'angolo Nord-Est dell'autorimessa Sub.11 e la rete di recinzione (area che catastalmente non corrisponde all'estratto di mappa e parzialmente appare ricadere in altra proprietà) è infatti molto ridotto e consente il solo passaggio a piedi, così come normalmente utilizzato.

Attualmente l'area identificata con i Sub.14-15 risulta pavimentata con piastre di cls con finitura in ghiaino lavato ed è occupata da una struttura in legno con telo antigrandine atta a proteggere una piccola barca di altra proprietà.

L'appartamento oggetto di esecuzione è dotato di accesso pedonale indipendente al Piano Terra e, tramite la rampa di scale interna, è facilmente raggiungibile il Piano Primo dove si sviluppa l'intero abitato, con un arioso sottotetto in legno e capriate a vista ed affacci verso Ovest ed Est; l'autorimessa e i posti auto scoperti sono invece ubicati al Piano Terra e sono raggiungibili tramite l'accesso carraio posto a Nord dell'edificio plurifamiliare.

Distribuzione interna

Con riferimento all'individuazione planimetrica dell'Appartamento, dell'Autorimessa e dei Posti Auto Scoperti, rispettivamente identificati catastalmente al F.8 Mappale 102 Sub.7-11-14-15 (ALL.2-Estratto di Mappa, Planimetria U.I.), si procede all'identificazione del compendio immobiliare esecutato con la descrizione delle seguenti principali caratteristiche riscontrate dalla visita super locale, interna ed esterna, e dai dati metrici acquisiti (ALL.8).

Trattasi di un piccolo Appartamento dislocato al Piano Primo e composto da una zona giorno costituita da un ampio vano destinato a cucina-soggiorno-pranzo e da una zona notte suddivisa in camera, ripostiglio e bagno; l'accesso al Piano Terra è raggiungibile dalla comoda scala interna.

L'autorimessa è costituita da un vano dotato di tradizionale accesso mediante basculante in alluminio zincato e verniciato.

I posti auto sono pavimentati con piastre in cls con finitura a ghiaino.

Le consistenze delle unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare sono le seguenti:

P.T. - Vano Scale (Sub.7) = 4,00 mq

P.1° - Appartamento (Sub.7) = 59,00 mq

P.T. - Autorimessa (Sub.11) = mq 29,00 mq

P.T. - Posto Auto Scoperto (Sub.14) = mq 10,00

P.T. - Posto Auto Scoperto (Sub.15) = mq 10,00

Per una superficie commerciale equivalente pari a 84,40 mq.

Strutture

- Strutture portanti in elevazione costituite murature;
- Solaio interpiano in latero cemento tipo "bausta";
- Solaio di copertura in struttura lignea;
- Scale in c.a.

Finiture esterne

- Pareti intonacate "al civile" e tinteggiate;
- Serramenti delle finestre e porte finestre esterne in legno con vetro camera; scuretti in legno;
- Portoncino d'ingresso dell'appartamento in legno;
- Spazi esterni di accesso/regresso pedonale pavimentati;
- Zona carrabile inghiaiaata;
- Copertura con manto in coppi di laterizio, con lattoneria in lamiera zincata e verniciata;

Finiture interne

- Intonaci al civile tinteggiati, sia per le pareti che per i soffitti;
- Pavimenti della zona giorno in piastrelle;
- Pavimenti e Rivestimenti del bagno in piastrelle;
- Pavimenti del disimpegno e delle camere in parquet di legno con evidenti segni di ammaloramento e distacco;
- Rivestimento della scala in piastrelle di ceramica;
- Pavimento dell'autorimessa in cls liscio;
- Pareti dell'autorimessa intonacate e tinteggiate;
- Porte interne all'appartamento in legno tamburato;
- Portone basculante dell'autorimessa in lamiera zincata e verniciata;
- Davanzali e soglie in pietra;

Impianti

- Impianto elettrico completo di tubazioni sottotraccia, punti luce e prese di corrente (NON A NORMA);
- Impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia murale a gas di tipo istantanea, termosifoni in acciaio verniciato (DA VERIFICARE IL CORRETTO FUNZIONAMENTO);
- Impianto idrico-igienico-sanitario completo di tubazioni, sanitari, rubinetterie con adduzione dell'acqua da acquedotto;
- Impianto antenna tv centralizzato;
- Impianto citofonico.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 d

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 d

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **112,00**

E' posto al piano: Terra - Primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 76;

ha un'altezza utile interna di circa m. Hmedia=395 / H=285 (appartamento)

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: **sufficiente**

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso condominiale di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di E.I. presenta buone condizioni statiche e con finiture e dotazioni risalenti all'epoca della completa ristrutturazione (1993) con normali finiture di tipo civile. L'edificio di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione era probabilmente, in origine, un unico edificio che è stato poi suddiviso nel corso degli anni in diverse unità abitative e direzionali (negozi e uffici al piano terra); è ubicato nel centro della Frazione di Cecchini, in una zona residenziale consolidata, prospiciente la principale strada via Garibaldi e la chiesa; Il compendio immobiliare oggetto di E.I. risulta pertanto ben servito dalla viabilità principale.

L'appartamento (Sub.7) e le relative pertinenze destinate ad Autorimessa (Sub.11) e Posti Auto Scoperti (Sub.14-15) risultano attualmente liberi; si presenta in buono stato manutentivo con finiture e dotazioni risalenti all'epoca della ristrutturazione (anni '90); Non è stato accertato il funzionamento degli impianti, purché dotati dei certificati di conformità (alle leggi vigenti all'epoca della costruzione); in particolare l'impianto elettrico non si presenta a norma e dovrà essere oggetto di manutenzione.

Per quanto concerne la caldaia non è stato possibile reperire il libretto e i certificati dei controlli obbligatori per legge.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile stimato è calcolata in base alla superficie lorda, delle distinte porzioni dell'unità immobiliare aventi le diverse destinazioni, ragguagliata con opportuni coefficienti per determinare la superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vano Scale P.T. - SUB.7	sup lorda di pavimento	1,00	4,00	€ 700,00
Appartamento P.1° - Sub.7	sup lorda di pavimento	1,00	59,00	€ 700,00
Autorimessa P.T. - Sub.11	sup lorda di pavimento	0,60	17,40	€ 700,00
Posto Auto Scoperto - P.T. - Sub.14	sup lorda di pavimento	0,20	2,00	€ 700,00
Posto Auto Scoperto P.T. - Sub.15	sup lorda di pavimento	0,20	2,00	€ 700,00

84,40

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: 1/2016

Zona: Pasiano di Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

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 dei beni staggiti considerando gli attuali usi e gli eventuali affitti contrattuali.

La stima tiene conto di un solo Lotto di vendita.

La presente stima si riferisce ad un Appartamento al Piano Primo con accesso indipendente al Piano Terra, facente parte di un originario unico edificio poi suddiviso in diverse unità, completo di Auto-rimessa e n.2 Posti Auto Scoperti.

La valutazione viene indicata tenuto conto di:

- a) tutti gli elementi descritti (stato di conservazione e manutenzione);
- b) delle attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare in genere;
- c) del grado di finitura, accessibilità, trasformabilità ed ogni altro aspetto intrinseco ed estrinseco;
- d) del recente contratto preliminare di compravendita.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2016 - F.I.A.I.P.
Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - Territorio riferite al 1° semestre 2016,;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

APPARTAMENTI / USATO - Periferia: min. € 600,00 / max € 800,00;

APPARTAMENTI / Buono stato - abitabile : min. € 500,00 / max € 800,00;

Territorio riferite al 1° semestre 2016

Fascia/zona: Extraurbana/Zona Agricola con frazioni minori

ABITAZIONI CIVILI- Normale : min. € 650,00 / max € 800,00

Tenuto conto dello stato manutentivo degli immobile a destinazione residenziale oggetto di stima e di tutto quanto contenuto nella presente perizia, si stima un valore di vendita pari ad **€/mq 700,00**;

Altre fonti di informazione: Indagine locale dei correnti prezzi di mercato.

8.2 Valutazione corpi:

A - Appartamento con Autorimessa e n.2 Posti Auto Scoperti. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Vano Scale P.T. Sub.7	4,00	€ 700,00	€ 2.800,00
Appartamento P.1° Sub.7	59,00	€ 700,00	€ 41.300,00
Autorimessa P.T. Sub.11	17,40	€ 700,00	€ 12.180,00
Posto Auto Scoperto P.T. Sub.14	2,00	€ 700,00	€ 1.400,00
Posto Auto Scoperto P.T. Sub.15	2,00	€ 700,00	€ 1.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 59.080,00
Valore corpo			€ 59.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 59.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 59.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore Intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento con Autorimessa e n.2 Posti Auto	Abitazione di tipo civile [A2]	84,40	€ 59.000,00	€ 59.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 8.850,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

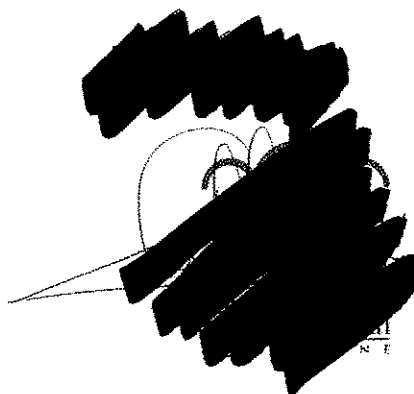
8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 50.150,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 50.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 50.000,00

Allegati

- ALL. 1 - n.13 Fotografie con elaborato grafico indicante i con visivi;
- ALL. 2 - Documenti Catastali (Estratto di Mappa, Visure e Planimetria U.I. Catasto Fabbricati);
- ALL. 3 - Visure Conservatoria dei RR.II. (aggiornamento dei certificati in atti);
- ALL. 4 - Documenti Urbanistici Comunali (Estratto P.R.G.C. e N.T.A.);
- ALL. 5 - Pratiche Edilizie (Concessione Edilizia, Concessione Edilizia in Sanatoria, Abitabilità, Dichiarazioni Conformità Impianti, Certificato Assenza Provvedimenti Sanzionatori);
- ALL. 6 - Documenti Anagrafici Comunali (Certificato di irreperibilità anagrafica);
- ALL. 7 - Attestato di Prestazione Energetica;
- ALL. 8 - Elaborato Grafico Planimetrico (con colori individuanti le parti stimate).

Data generazione:
28-02-2017

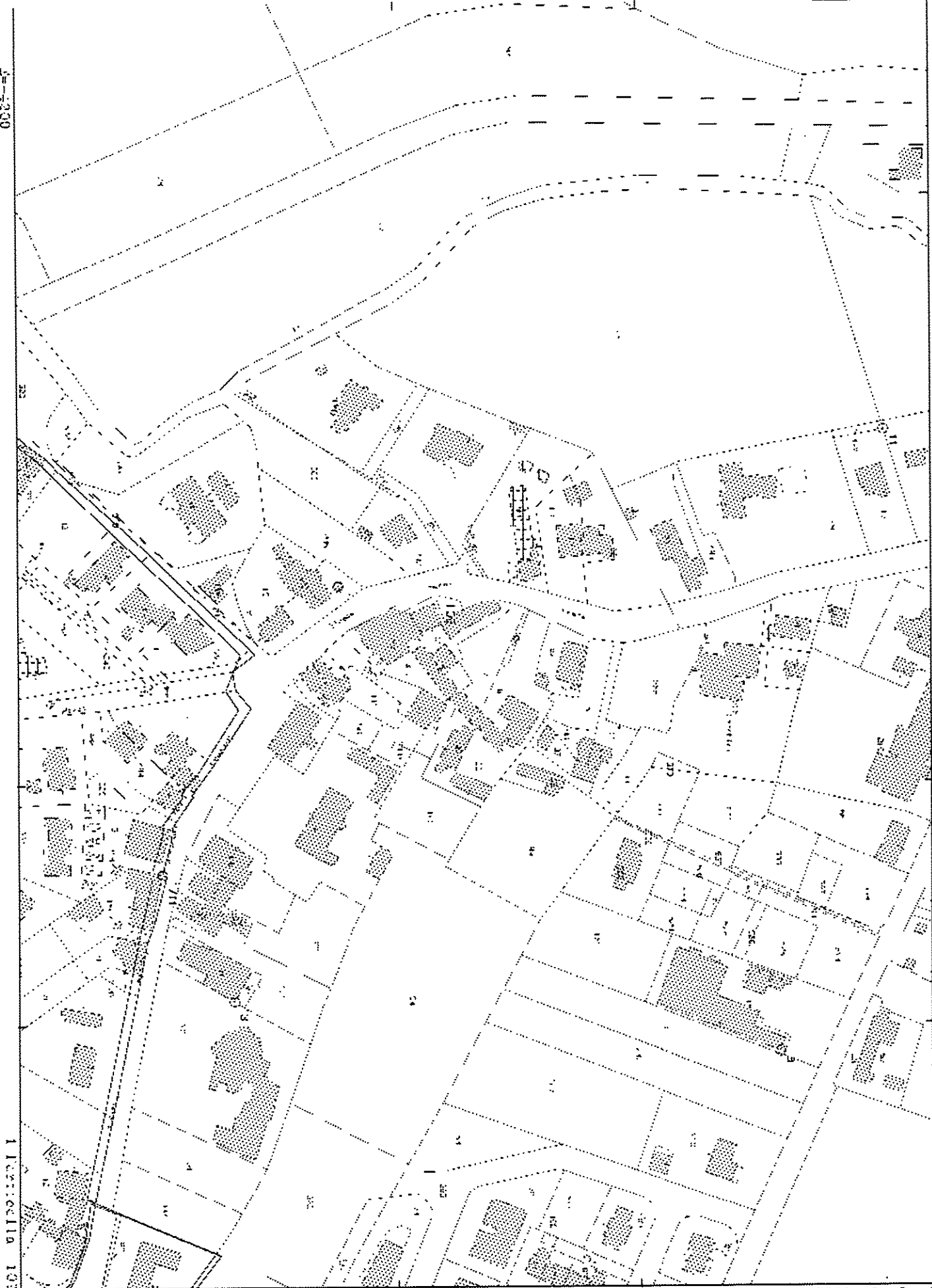


1:2000

1:2000

Provincia di Pordenone - Comune di Pordenone - Territorio - Foglio 107 - Foglio di 1177

107/107 (0 00 metri)



Comune: CASALE DI PORDENONE
Foglio: 8

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartina: 564.000 x 578.000 metri

10-Feb-2017 10.43.44
Pro: 19-04-2017

MOD. RM (CEP)

NICOLAARDI
F. Imp. mod. 007

LINE
908

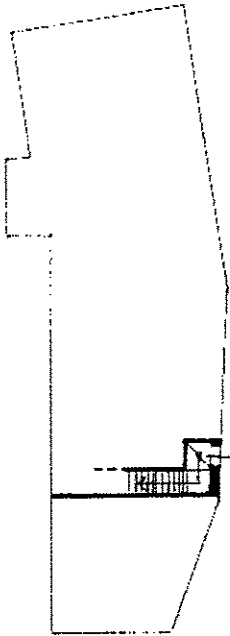
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

Planimetria di u.i.u. in Comune di [redacted] via [redacted] civ. [redacted]

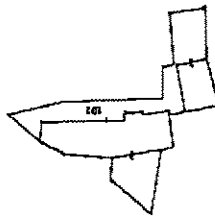
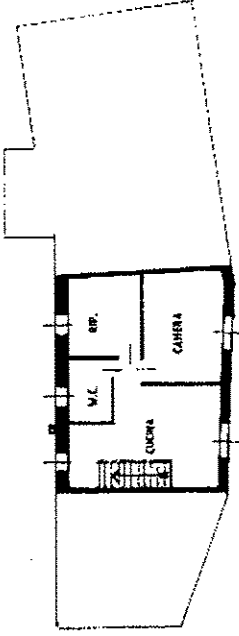
ditta [redacted] proprietario

Stazione al 10/01/2017 - Comune di PASIANO DI PORDENONE (353) - < Foglio: 8 - Particella: 102 - Subalterno: 7 >

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO H. 2.40



PLANIMETRIA Scala 1:1000
F. 8 Mapp. 102

SCALA DI L. 200

RESERVATO ALL'UFFICIO



Completata dal geod. NICOLAARDI
(Nome, cognome e nome)

Dichiarazione di M.C.
Una tranquilla (art. 15, comma 1°)

Data presentazione: 27/06/1994 - n. T100552 - Richiedente: MRICLD67M291403U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: [redacted] sub: [redacted]

MOD. BR (CEU)

MOD. BR (CEU)

L. 500

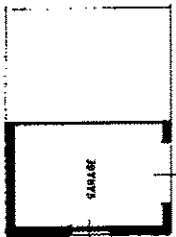


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (FDL 13-4-1939, n. 852)

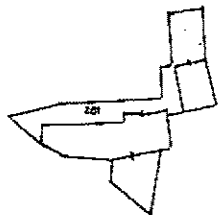
Planimetria di u.i.u. in Comune di **PASIANO P.N.** via **Gaebatadi** CIV.....

ditta :  proprietario



PIANTA PIANO TERRA N.m. 2.80

PLANIMETRIA Scala 1 : 1000
F. 6 Mapp. 502



ORIENTAMENTO



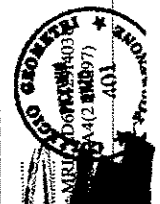
SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di AC
reputata in regola con la legge n. 47

Data presentazione: 27/06/1994
Data di deposito: 10/01/2017
Tabelle schiole: 1 - Formato di acquisizione: 1994

IL 2017



005514

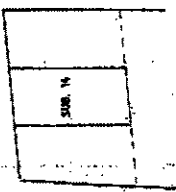
MOD. 800 (CEU)
LIBRE
8000



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 19-4-1939, n. 852)

Planimetria di u.i.u. in Comune di [redacted] P.N. [redacted] civ. [redacted]

ditto: [redacted] proprietario



POSTO MACCHINA SCOPERTO mq. 9,50

PLANIMETRIA Scala 1:1000
P. 8 - Mapp. 102

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

RESERVATO ALL'UFFICIO



2065/A

Dichiarazione di M.C.
Uti
Data presentazione: 27/06/1994 - D. [redacted]
Tutti gli schizzi sono firmati di acque [redacted]

Comune di PASIANO DI PORDENONE (0353) - < Foglio: 8 - Particella: 102 - Subalterno: 14 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2017 - Comune di PASIANO DI PORDENONE (0353) - < Foglio: 8 - Particella: 102 - Subalterno: 14 >
VIA GARIBOLDI piano: 1

MOD. 900 (CEU)

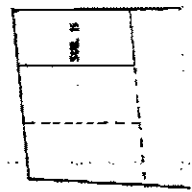
LAPE 900

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

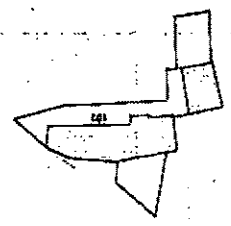
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.l.u. in Comune di PASIANO PN via Garibaldi

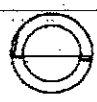
proprietario



POSTO MACCHINA SCOPERTO mq. 9,90



ORIENTAMENTO



PLANIMETRIA - Scala 1 : 1000

f. 8 Mapp. 103

SCALA DI F. 200

RESERVATO ALL'UFFICIO



2065/1

Declarazione di R.C. Casistica

Data presentazione: 27/06/1994 - Data di acquisizione: 10/01/2017
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione:

Pr. 102 - Mod. 900 - data

Ufficio di Pasiano del Friuli - Situazione al 10/01/2017 - Comune di PASIANO DI FORDENONE (C333) - < Foglio: 8 - Particella: 102 - Subalterno: 15 >