

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

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro:   


N° Gen. Rep. **322/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. TONON FRANCESCO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO UNICO:**  
**Appartamento al 2°P., n. 2 Garage e**  
**Cantina al P.Int. in Cordenons**

**Esperto alla stima:** Geom. Luca Fabbro  
**Codice fiscale:** FBBLCU81S12G888K  
**Partita IVA:** 01516590930  
**Studio in:** Via Forniz 8/1 - 33080 Porcia (PN)  
**Telefono:** 339/3054017  
**Email:** geom.lucafabbro@gmail.com  
**Pec:** luca.fabbro@geopec.it

**Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:**

Il sottoscritto Geom. Luca FABBRO, [REDACTED]

con studio a Porcia (PN), in Via Forniz, n. 8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto l'incarico di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

**Quesito:**

**Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:**

**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 - 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 pregiudizievoli (*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 amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**10) INDICHI** se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (*anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare*);

**11) ACQUISISCA**, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, 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;

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Monte Raut, n. 1 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E N. 2 GARAGE AL P.Int.

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2], Autorimessa [C/6] e Cantina [C/2]

#### Dati Catastali:

A) [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
Foglio 14, Particella 635, Subalterno 10, indirizzo Via Monte Raut, n. 1, piano 2, Comune di Cordenons (Codice C991), Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 Vani, Superficie 94 m<sup>2</sup>, Rendita € 495,80.

B) [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
Foglio 14, Particella 635, Subalterno 14, indirizzo Via Monte Raut, n. 1, piano S1, Comune di Cordenons (Codice C991), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 m<sup>2</sup>, Superficie 9 m<sup>2</sup>, Rendita € 7,44.

C) [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
Foglio 14, Particella 635, Subalterno 27, indirizzo Via Monte Raut, n. 1, piano S1, Comune di Cordenons (Codice C991), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m<sup>2</sup>, Superficie 16 m<sup>2</sup>, Rendita € 23,96.

D) [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
Foglio 14, Particella 635, Subalterno 28, indirizzo Via Monte Raut, n. 1, piano S1, Comune di Cordenons (Codice C991), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 m<sup>2</sup>, Superficie 20 m<sup>2</sup>, Rendita € 29,95.

**2. Possesso**

**Bene:** Via Monte Raut, n. 1 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E N. 2 GARAGE AL P.Int.

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Monte Raut, n. 1 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E N. 2 GARAGE AL P.Int.

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Monte Raut, n. 1 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E N. 2 GARAGE AL P.Int.

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio del F.V.G. S.P.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Monte Raut, n. 1 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E N. 2 GARAGE AL P.Int.

**Comproprietari:** [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Monte Raut, n. 1 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E N. 2 GARAGE AL P.Int.

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Monte Raut, n. 1 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E N. 2 GARAGE AL P.Int.

**Continuità delle trascrizioni:** Si

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Monte Raut, n. 1 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E N. 2 GARAGE AL P.Int.

**Prezzo:** € 76.300,00



Beni in **Cordenons (PN)**  
Via Monte Raut, n. 1

### LOTTO UNICO

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: Abitazione di tipo civile [A/2], n. 2 Autorimesse [C/6] e Cantina [C/2] siti in Comune di Cordenons (PN), Via Monte Raut, n. 1

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

#### Identificato al Catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]  
proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Foglio 14, Particella 635, Subalterno 10, indirizzo Via Monte Raut, n. 1, piano 2, Comune di Cordenons (Codice C991), Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 Vani, Superficie 94 m<sup>2</sup>, Rendita € 495,80.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie e mediante la precedente variazione del 01/01/1992, quale variazione del quadro tariffario, variazione questa antecedente al ventennio ove l'unità immobiliare veniva censita così come risulta attualmente.

Confini:

La Particella n. 635, ove insistono i beni oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con Via Monte Raut, a Sud-Est con Via Monte Pasubio, a Sud-Ovest con la Particella n. 230 ed a Nord-Ovest con la Particella n. 637.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Foglio 14, Particella 635, Subalterno 14, indirizzo Via Monte Raut, n. 1, piano S1, Comune di Cordenons (Codice C991), Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 8 m<sup>2</sup>, Superficie 9 m<sup>2</sup>, Rendita € 7,44.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie e mediante la precedente variazione nella classe n. 1134.1/2002 del 24/01/2002, ove l'unità veniva identificata così come risulta attualmente. In precedenza, l'unità veniva identificata con la medesima consistenza e medesima rendita eccetto per la classe U, questo mediante la variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione questa antecedente al ventennio.

Confini:

La Particella n. 635, ove insistono i beni oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con Via Monte Raut, a Sud-Est con Via Monte Pasubio, a Sud-Ovest con la Particella n. 230 ed a Nord-Ovest con la Particella n. 637.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Foglio 14, Particella 635, Subalterno 27, indirizzo Via Monte Raut, n. 1, piano S1, Comune di Cordenons (Codice C991), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 16 m<sup>2</sup>, Superficie 16 m<sup>2</sup>, Rendita € 23,96.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie e mediante la precedente variazione nella classe n. 1173.1/2002 del 24/01/2002, ove l'unità veniva identificata così come risulta attualmente. In precedenza, l'unità veniva identificata con la medesima consistenza e medesima rendita eccetto per la classe U, questo mediante la variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione questa antecedente al ventennio.

Confini:

La Particella n. 635, ove insistono i beni oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con Via Monte Raut, a Sud-Est con Via Monte Pasubio, a Sud-Ovest con la Particella n. 230 ed a Nord-Ovest con la Particella n. 637.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

Intestazione:

proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con

Foglio 14, Particella 635, Subalterno 28, indirizzo Via Monte Raut, n. 1, piano S1, Comune di Cordenons (Codice C991), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 20 m<sup>2</sup>, Superficie 20 m<sup>2</sup>, Rendita € 29,95.

Derivante da:

L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015, quale inserimento in visura dei dati di superficie e mediante la precedente variazione nella classe n. 1175.1/2002 del 24/01/2002, ove l'unità veniva identificata così come risulta attualmente. In precedenza, l'unità veniva identificata con la medesima consistenza e medesima rendita eccetto per la classe U, questo mediante la variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, variazione questa antecedente al ventennio.

Confini:

La Particella n. 635, ove insistono i beni oggetto di pignoramento, confina a Nord-Est con Via Monte Raut, a Sud-Est con Via Monte Pasubio, a Sud-Ovest con la Particella n. 230 ed a Nord-Ovest con la Particella n. 637.

**Note sulla conformità catastale:**

NON si dichiara la conformità catastale, in quanto per l'unità immobiliare di cui al Subalterno n. 10, non risulta esserci la porzione di parete posta di fronte

all'ingresso ed il muro del bagno a confine con il ripostiglio risulta chiuso nella parte verso la zona giorno e privo di nicchia, tutto questo in difformità rispetto alla relativa planimetria catastale del Subalterno n. 10.

Nonostante tale circostanza non dovrebbe modificare l'attuale rendita catastale, trattasi comunque di una difformità, i cui costi per l'eventuale regolarizzazione (compenso del professionista e diritti) vengono fatti rientrare nella detrazione forfettaria del 15%.

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

**Caratteristiche zona:** Semicentrale normale

**Area urbanistica:** Residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note:

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U. gli immobili risultavano liberi, quindi privi di occupanti.

I Sig.ri [redacted] risultano proprietari delle unità oggetto di esecuzione mediante l'atto di compravendita di data 28/06/2007, Notaio VUOTO Paolo, Rep. n. 2409/1679, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni (vedi allegato).

Non risultano stipulati contratti di affitto per i beni in oggetto (vedi comunicazione Agenzia Entrate di Pordenone).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria a favore di Intesa Sanpaolo S.P.A. contro i Sig.ri [redacted], per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente pari all'intero, delle unità immobiliari site in Comune di Cordenons ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 14, Particella n. 635, Subalterni n. 10, 14, 27 e 28.

A rogito di Notaio VUOLO Paolo, in data 28/06/2007, Rep. n. 2410/1680.

Iscritta in data 11/07/2007, con Reg. Gen. n. 13015 e Reg. Part. n. 3288.

Importo ipoteca pari ad € 217.500,00;

Importo capitale pari ad € 145.000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del F.V.G. S.P.A. contro [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente pari all'intero, delle unità immobiliari site in Comune di Cordenons ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 14, Particella n. 635, Subalterni n. 10, 14, 27 e 28.

Atto di pignoramento del 06/12/2017, Rep. n. 3838.

Trascritto in data 10/01/2018, con Reg. Gen. n. 474 e Reg. Part. n. 363;

Pignoramento trascritto per l'importo di € 32.695,07.

- Alla data del 08/09/2018 non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli per gli immobili oggetto di esecuzione (vedi ispezioni ipotecarie del 08/09/2018 allegate).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** APPARTAMENTO al 2°P., CANTINA e n. 2 GARAGE al P.Int.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 873,67.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.196,55 (Vedi mail dell'amministratore di data 09/08/2018).

**Millesimi di proprietà:** 90,617.

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

- Non risultano pratiche edilizie con dichiarazione di conformità alle disposizioni di cui al D.M. n. 236 del 14/01/1989. Oltre a ciò si evidenzia che l'unità immobiliare principale (Subalterno n. 10) è posta al secondo piano di un maggior fabbricato privo di ascensore e quindi di difficile accesso per soggetti che hanno tali esigenze.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente.

**Indice di prestazione energetica:** G.

**Note Indice di prestazione energetica:** Vedi attestato di prestazione energetica allegato.

### Avvertenze ulteriori:

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

I beni oggetto di esecuzione vengono stimati in un unico lotto di vendita e non sono comodamente divisibili in base alle quote dei proprietari.

[REDACTED]  
(vedi certificato di Stato Libero allegato).  
[REDACTED]

Non risultano esserci i certificati di conformità per gli impianti elettrici ed idrico-sanitari.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietari:**

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Proprietari dal 28/06/2007 ad oggi (attuali proprietari), mediante l'atto di compravendita di data 28/06/2007, a rogito di Notaio VUOLO Paolo, Rep. n. 2409/1679, trascritto in data 07/07/2007, con Reg. Gen. n. 12856 e Reg. Part. n. 7493.

Note: Con l'atto di compravendita di data 28/06/2007, i [REDACTED] e [REDACTED], acquistavano in regime di comunione dei beni, dai [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno e quindi pari all'interno, le unità immobiliari site in Comune di Cordenons ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 14, Particella n. 635, Subalterni n. 10, 14, 27 e 28.

**Proprietari:**

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2.

Proprietari dal 26/10/2001 al 28/06/2007, mediante l'atto di compravendita di data 26/10/2001, a rogito di [REDACTED], Rep. n. 59768, trascritto in data 30/10/2001, con Reg. Gen. n. [REDACTED] e Reg. Part. n. [REDACTED]

Note: Con l'atto di compravendita di data 26/10/2001, i [REDACTED] e [REDACTED], acquistavano dai [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno e quindi pari all'interno, le unità immobiliari site in Comune di Cordenons ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 14, Particella n. 635, Subalterni n. 10, 14, 27 e 28.

**Proprietari:**

[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2;

[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2.

Proprietari da data antecedente al ventennio e fino al 26/10/2001, mediante l'atto di compravendita di data 17/02/1984, a rogito di [REDACTED], Rep. n. 218261, trascritto in data 06/03/1984, con Reg. Gen. n. [REDACTED] e Reg. Part. n. [REDACTED]

Note: Con l'atto di compravendita di data 17/02/1984, i [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano dalla società [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno e quindi pari all'interno, le unità immobiliari oggetto di esecuzione site in Comune di Cordenons ed allora identificate con il Foglio n. 14, Particella n. 635, con appartamento al secondo piano denunciato al NCEU con scheda registrata il 25/11/1983 al n. 11511 dell'UTE di Pordenone, con locale cantina al piano scantinato denunciato al NCEU con scheda registrata il 25/11/1983 al n. 11531 dell'UTE di Pordenone, con autorimessa denunciata al NCEU con scheda registrata il 25/11/1983 al n. 11516 dell'UTE di Pordenone, con autorimessa al piano scantinato denunciata al NCEU con scheda registrata il

25/11/1983 al n. 11515 dell'UTE di Pordenone. Trattasi dell'atto antecedente al ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Realizzazione di un fabbricato condominiale.

Oggetto: Nuova costruzione.

Rilascio Concessione in data 06/09/1982, con Prot. n. 7503.

Abitabilità rilasciata in data 28/12/1983, con Prot. n. 15513.

NOTE: Tale Concessione comprende l'Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili per delle varianti in corso d'opera rilasciata in data 19/12/1983, con Prot. n. 12067.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A/2], n. 2 Autorimesse [C/6] e Cantina [C/2]

##### Note sulla conformità edilizia:

NON si dichiara la conformità edilizia, in quanto lo scrivente ha accertato le seguenti difformità tra lo stato di fatto ed il progetto di cui alla Concessione n. 7503 del 06/09/1982 e successiva variante del 12/12/1983 n. 12067:

- Non risulta realizzata la porzione di parete di fronte all'ingresso nel vano soggiorno di cui all'appartamento identificato con il Subalterno n. 10;
- Il muro tra il vano bagno ed il ripostiglio di cui all'appartamento identificato con il Subalterno n. 10 è privo di nicchia nella porzione a confine con il soggiorno;
- In progetto risulta segnata una finestra tra la cantina (Subalterno n. 14) ed il garage (Subalterno n. 28) confinanti che nello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non risulta presente (vi è il muro chiuso continuo).

Pur trattandosi di opere interne, le stesse sono difformi rispetto al progetto in oggetto, **ed i costi per l'eventuale Sanatoria delle stesse (compenso del professionista, diritti e sanzioni), viene fatta rientrare nella detrazione forfettaria del 15%.**

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A/2], n. 2 Autorimesse [C/6] e Cantina [C/2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona "B.1." Residenziale Confermativa, Estensiva di Saturazione
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	ml. 7,50 (piani fuori terra: 1 +P.T.)

**Note generali sulla conformità: Vedi estratto del P.R.G. e Normative allegati.**

Descrizione: **APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E N. 2 GARAGE AL P.Int.**  
**(Cat. A/2, C/2 e C/6)**

Il giorno 25 del mese di Luglio dell'anno 2018 il sottoscritto Perito effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza del Geom. ARBOIT Gianluca, in qualità di tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'attestato di prestazione energetica per l'appartamento oggetto di esecuzione, del Geom. FALOMO Andrea, in qualità di custode, e del Sig. ██████████ in qualità di fabbro incaricato dal custode di procedere alla forzatura delle porte di accesso delle unità oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni immobili in oggetto, si effettuavano le varie verifiche all'interno delle unità stesse e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica.

Trattasi di un appartamento sito al secondo piano, di n. 2 garage e di una cantina annessa ad uno dei garage al piano interrato, tutti di un maggior fabbricato denominato Condominio RAUT 1, ed ubicato all'incrocio tra Via Monte Raut e Via Monte Pasubio nel Comune di Cordenons (PN). Tale immobile è posizionato a poco più di un kilometro dal centro cittadino nel Comune in oggetto.

Il condominio è stato realizzato su di un piano entro terra e di 3 piani fuori terra, ove al piano interrato vi sono i garage e le cantine, mentre negli ulteriori 3 piani superiori vi sono gli appartamenti residenziali. L'immobile insiste nel Mappale n. 635 di cui al Foglio n. 14 del Comune di Cordenons.

A delimitazione dell'area condominiale vi è un muretto di base in cemento, con anche un ringhiera a barre in metallo a confine con il Mappale n. 230.

L'accesso carrai e l'accesso pedonale sono direttamente comunicanti con Via Monte Raut senza che vi siano dei cancelli, con il viale pedonale realizzato con lastre posate, mentre quello carrai di accesso ai garage del piano interrato è in cemento.

L'area condominiale comune è principalmente adibita a verde (prato), eccetto la parte a confine con il Mappale n. 230 che è con lastre posate.

In base ai documenti acquisiti il fabbricato risulta realizzato negli anni 1982 e 1983. La struttura portante è probabilmente con muri in cemento armato al piano interrato, del tipo intelaiata per i piani superiori ovvero con pilastri in cemento armato e muri portanti in mattoni, primo solaio (tra P.T. e 1°P.) del tipo predalles con lastre di cemento prefabbricate, i solai successivi in latero-cemento e manto di copertura in tegole di laterizio. Le grondaie ed i pluviali sono in lamiera, le facciate esterne sono con rivestimento in graffiato in colore grigio e vi è la fognatura. La porta d'accesso del fabbricato è in alluminio con vetrocamera e le scale interne sono in marmo.

Per le unità nello specifico oggetto di esecuzione si è riscontrato quanto segue.

L'appartamento, ubicato al secondo piano ed identificato con il Subalterno n. 10, è costituito da una zona giorno con ampio soggiorno, dal disimpegno poi si accede alla cucina, al ripostiglio, al bagno ed a n. 2 camere da letto e vi è un terrazzo esterno che costeggia tutto l'appartamento ove vi è anche la centrale termica con annessa caldaia.

I pavimenti dei vani e del terrazzo sono in gres, eccetto le camere da letto che hanno i pavimenti in legno.

Le pareti interne dei locali sono con intonaco e tinteggiatura per interni, tranne parte della cucina ed il bagno che sono rivestite con piastrelle in gres.

I soffitti dei locali interni sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.

I battiscopa sono in legno, eccetto quelli del terrazzo che sono in gres ed il bagno che è privo di battiscopa. Nel terrazzo il parapetto è con ringhiera in listelli in PVC.

La porta d'ingresso dell'appartamento è in legno, le porte interne sono in legno di cui alcune cieche ed altre con vetro, mentre la porta della C.T. è in metallo. I serramenti esterni



(finestre) sono in tinta legno in tinta legno con vetrocamera, zanzariere e tapparelle in PVC di colore bianco.

I davanzali sono in marmo bianco mentre i sanitari sono in gres.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 270 cm.

Alla data del sopralluogo gli impianti non risultavano in funzione in quanto l'appartamento essendo non utilizzato non vi erano i servizi dei gestori principali in funzione, pertanto non è stato possibile valutare eventuale funzionamenti, precisando che ad avviso dello scrivente dovrebbero essere quelli di originaria realizzazione dei primi anni '80 e comunque privi dei relativi certificati.

Al piano interrato vi è un garage identificato con il Subalterno n. 27, con portone basculante in metallo, pavimento in cemento liscio, pareti e soffitto con tinteggiatura di rivestimento sulle superfici portanti al grezzo in cemento, e l'altezza utile è di 233 cm..

Sempre al piano interrato vi è l'altro garage identificato con il Subalterno n. 28 e con le medesime caratteristiche del garage di cui al Subalterno n. 27, con annessa la cantina di cui al subalterno n. 14, per accedere alla quale vi è una porta in metallo.

**1. Quota e tipologia del diritto**1/2 di [redacted] - Piena proprietà  
[redacted]  
[redacted]**2. Quota e tipologia del diritto**1/2 di [redacted] - Piena proprietà  
[redacted]  
[redacted]Superficie complessiva di circa mq **161,70****Condizioni di vendita:**

La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità. L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.

La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento al 2°P. Locali principali	sup lorda di pavimento	1,00	86,90	€ 850,00
Appartamento al 2°P. - Terrazzo e C.T.	sup lorda di pavimento	0,50	13,98	€ 850,00
2 Garage e cantina al P.Int.	sup lorda di pavimento	0,50	23,43	€ 850,00

**124,30**

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criteri e fonti:**

#### **Criteri di stima:**

Per la stima degli immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati simili come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di fatto in cui si trovano i beni oggetto di stima. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato principale, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 850,00 al metro quadrato per la superficie commerciale degli immobili, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).

**Infine viene effettuata una detrazione forfettaria del 15% per gli abusi riscontrati e per le condizioni di stato e d'uso in cui si trovano le unità oggetto di esecuzione.**

Si precisa che nel valore di stima viene tenuto conto di tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Portogruaro.

**8.2 Valutazione corpi:****APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E N. 2 GARAGE AL P.Int..**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.813,98.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento al 2°P. - Locali principali	86,90	€ 850,00	€ 73.865,00
Appartamento al 3°P. - Terrazzo e C.T.	13,98	€ 850,00	€ 11.883,00
2 Garage e cantina al P.Int.	23,43	€ 850,00	€ 19.915,50

Valore complessivo dell'intero (quota di 1/1)	€ 105.663,50
Riduzione del 15% per stato d'uso ed abusi edilizi	- € 15.849,53
<b>Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1)</b>	<b>€ 89.813,98</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E N. 2 GARAGE AL P.Int.	Abitazione di tipo civile [A/2], n. 2 Auto-rimesse [C/6] e Cantina [C/2]	124,30	€ 89.813,98	€ 89.813,98

**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% )	- € 13.472,10
---	---------------

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 76.300,00</b> <b>(arrotondati)</b>
---	--

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:  
21-08-2018 16:08:09

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luca Fabbro**

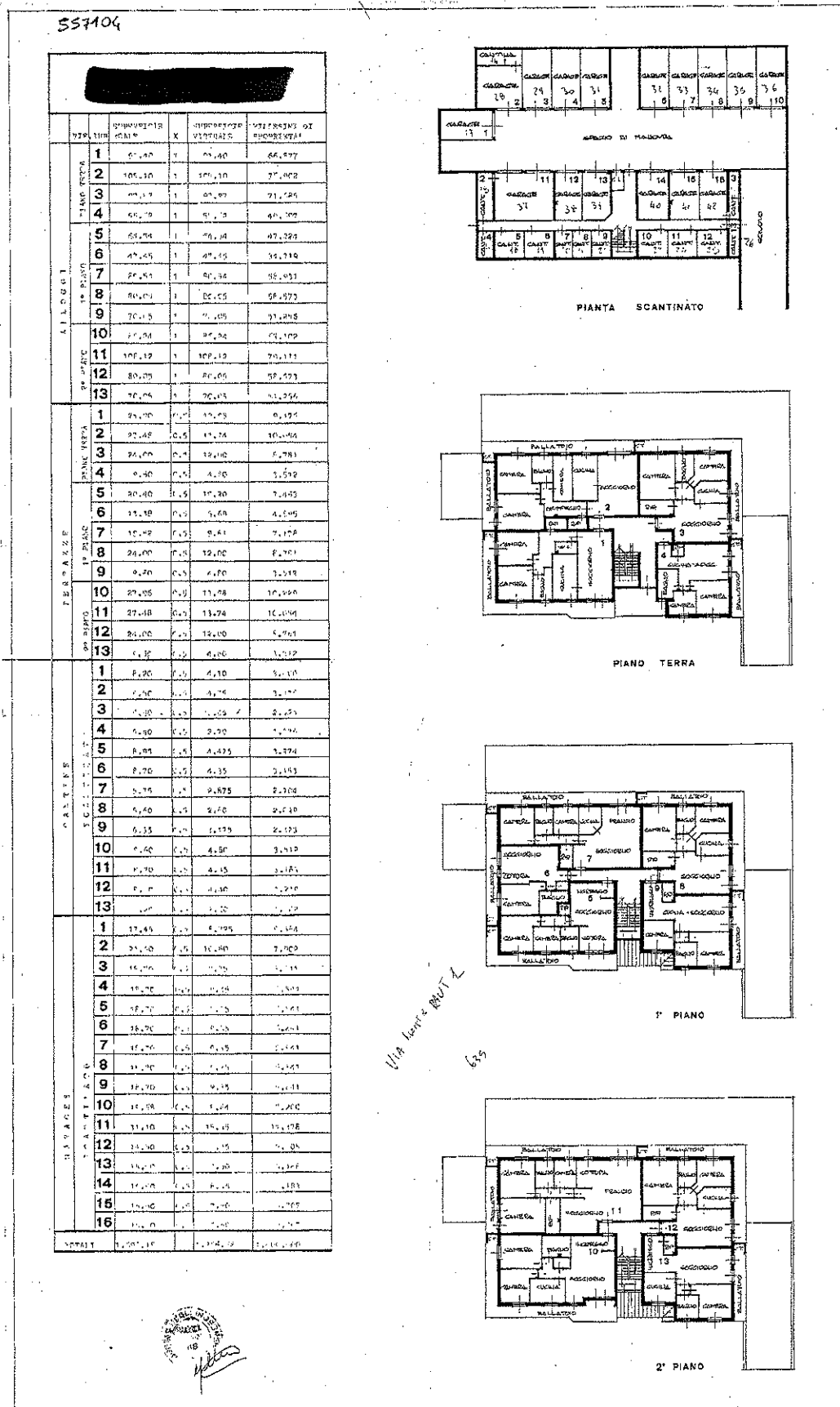
**Allegati:**

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Estratto del P.R.G. e normative
- 4 – Documenti edilizi
- 5 – Documentazione condominiale
- 6 – Attestato di prestazione energetica
- 7 – Atto di compravendita del 28/06/2007 e comunicazione Agenzia Entrate di Pordenone
- 8 – Ispezioni ipotecarie del 08/09/2018
- 9 – Certificato di Stato Libero
- 10 – Verbale di sopralluogo del 25/07/2018

N=1100

E=-300





MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

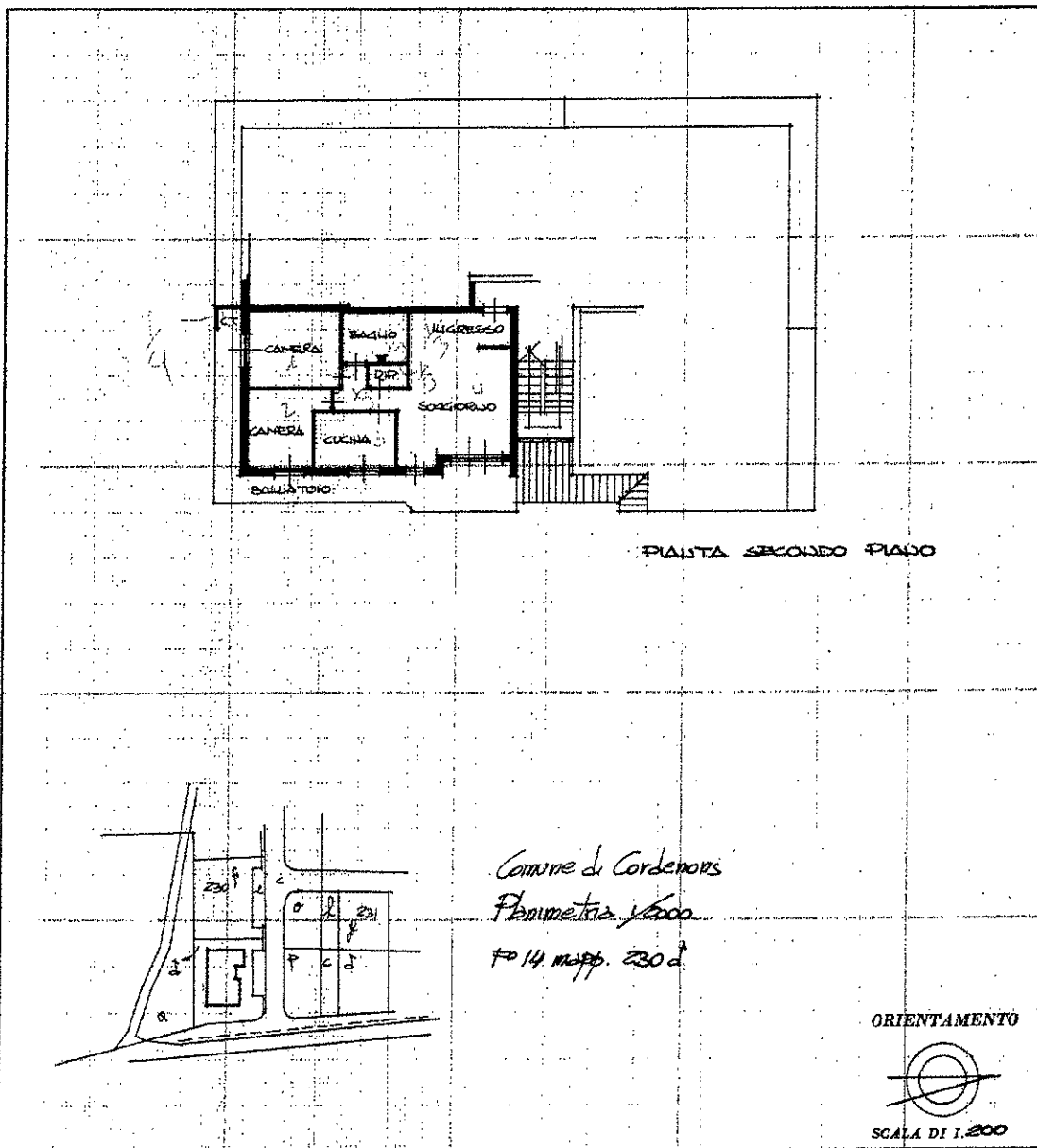
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1979, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORDENONS Via \_\_\_\_\_

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal _____ (Qualifica e cognome dell'incaricato)
DATA 25 NOV 1983	PROT. N° 11011	Iscritto all'Albo de <u>Ingegn</u> della Provincia di <u>PN</u>
		DATA _____ Firma: _____

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/07/2018 - Comune di CORDENONS (C991) - < Foglio: 14 - Particella: 635 - Subalterno: 10 >  
VIA MONTE RAUT n. 1 piano: 2;



MODULARIO  
P. - Cat. S. T. - 313



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

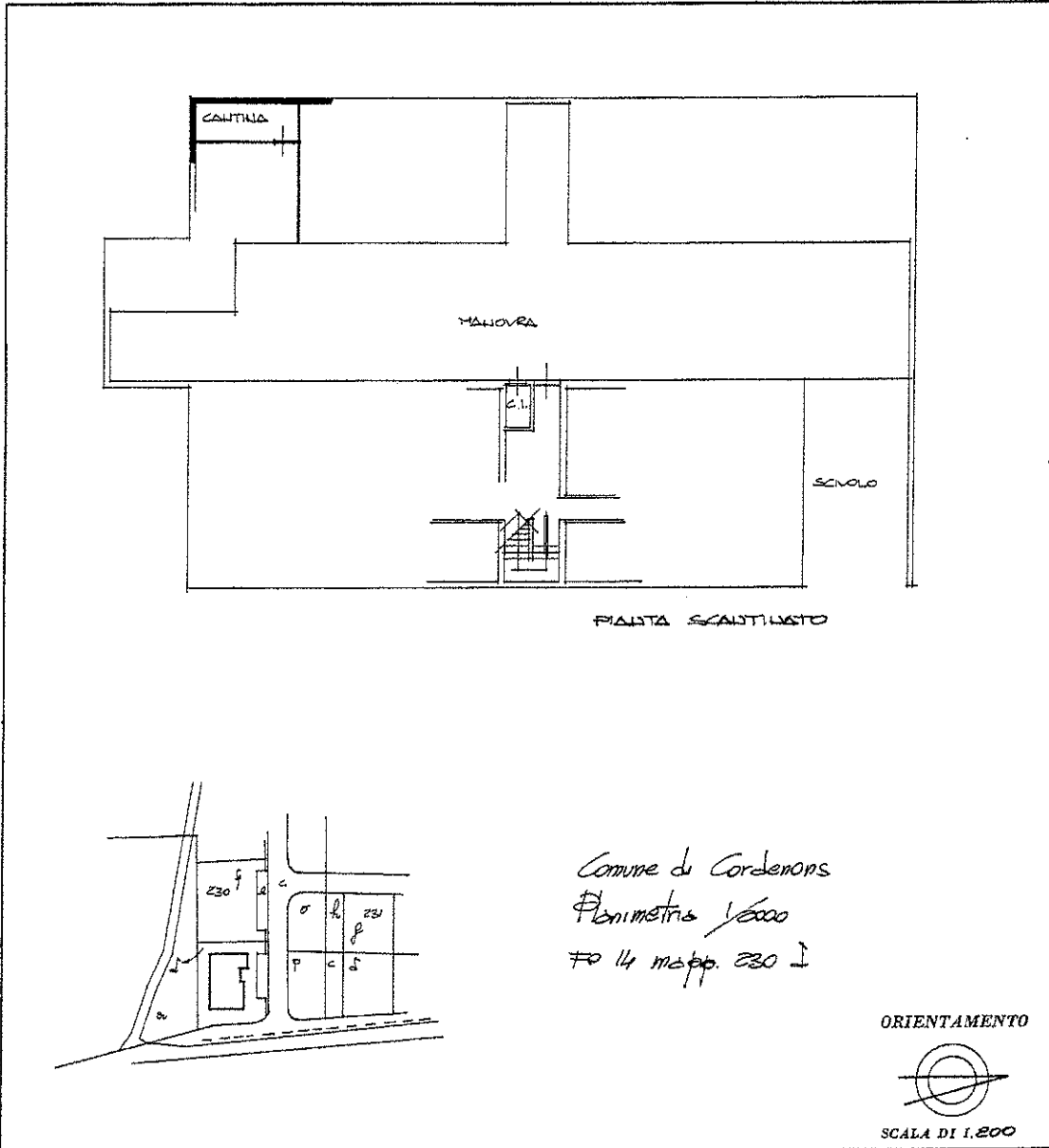
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 23 APRILE 1986, N. 442)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORDENONS Via \_\_\_\_\_

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORSENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	11331

Compilata dal [REDACTED]  
(cognome, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de ingegneri  
della Provincia di UDINE

DATA \_\_\_\_\_

Firma: [REDACTED]

L.R. - OFFICINA C.V. - ROMA

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. S. 2. - 515



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

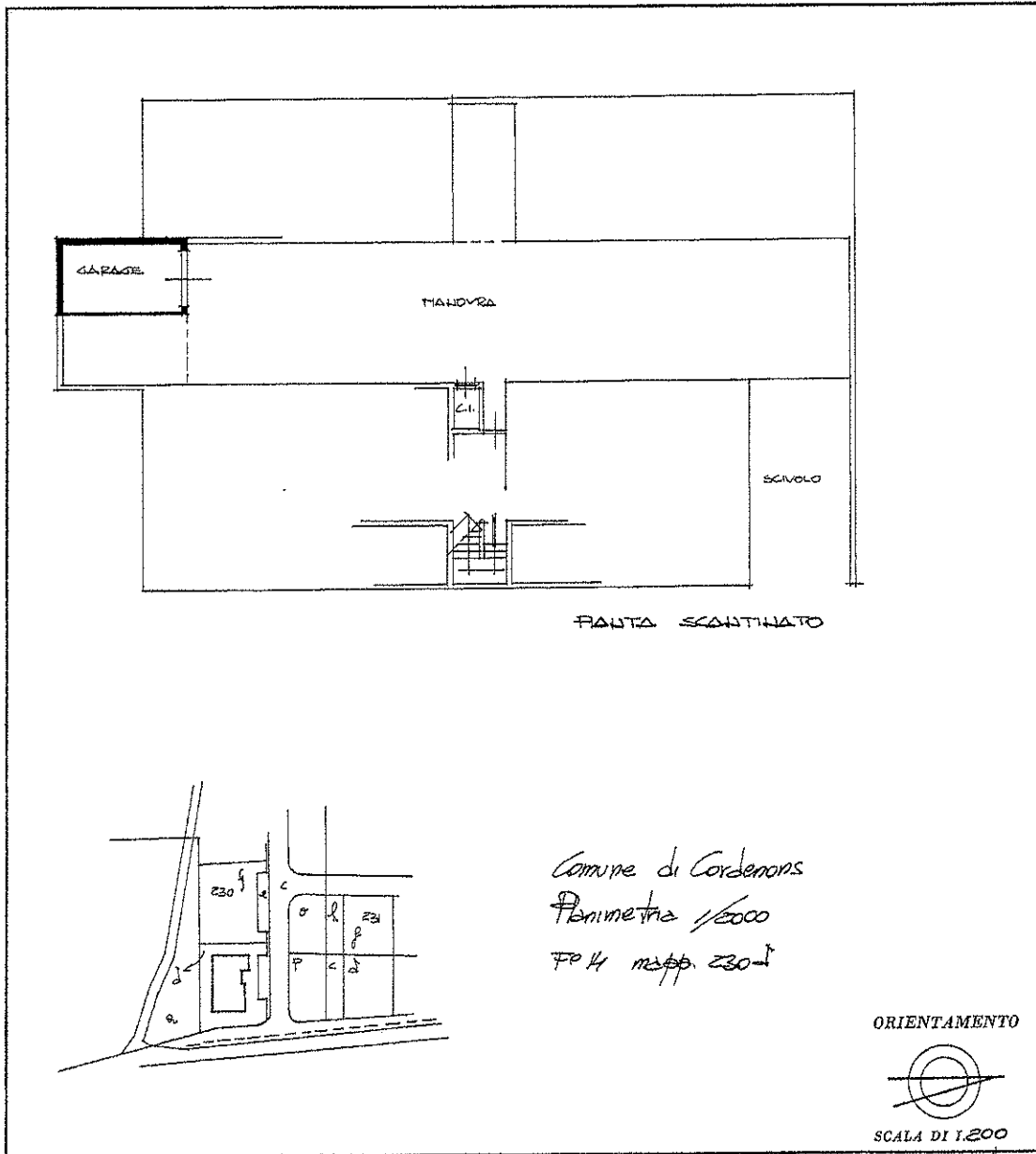
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1934, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORDENONS Via \_\_\_\_\_

Ditta \_\_\_\_\_

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CORDENOVE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA \_\_\_\_\_  
 PROT. N° \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Compilata da \_\_\_\_\_  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de ingegneri  
 della Provincia di \_\_\_\_\_

DATA \_\_\_\_\_  
 Firma: \_\_\_\_\_

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/07/2018 - Comune di CORDENONS (C991) - < Foglio: 14 - Particella: 635 - Subalterno: 27 >  
VIA MONTE RAUT n. 1 piano: S1;

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

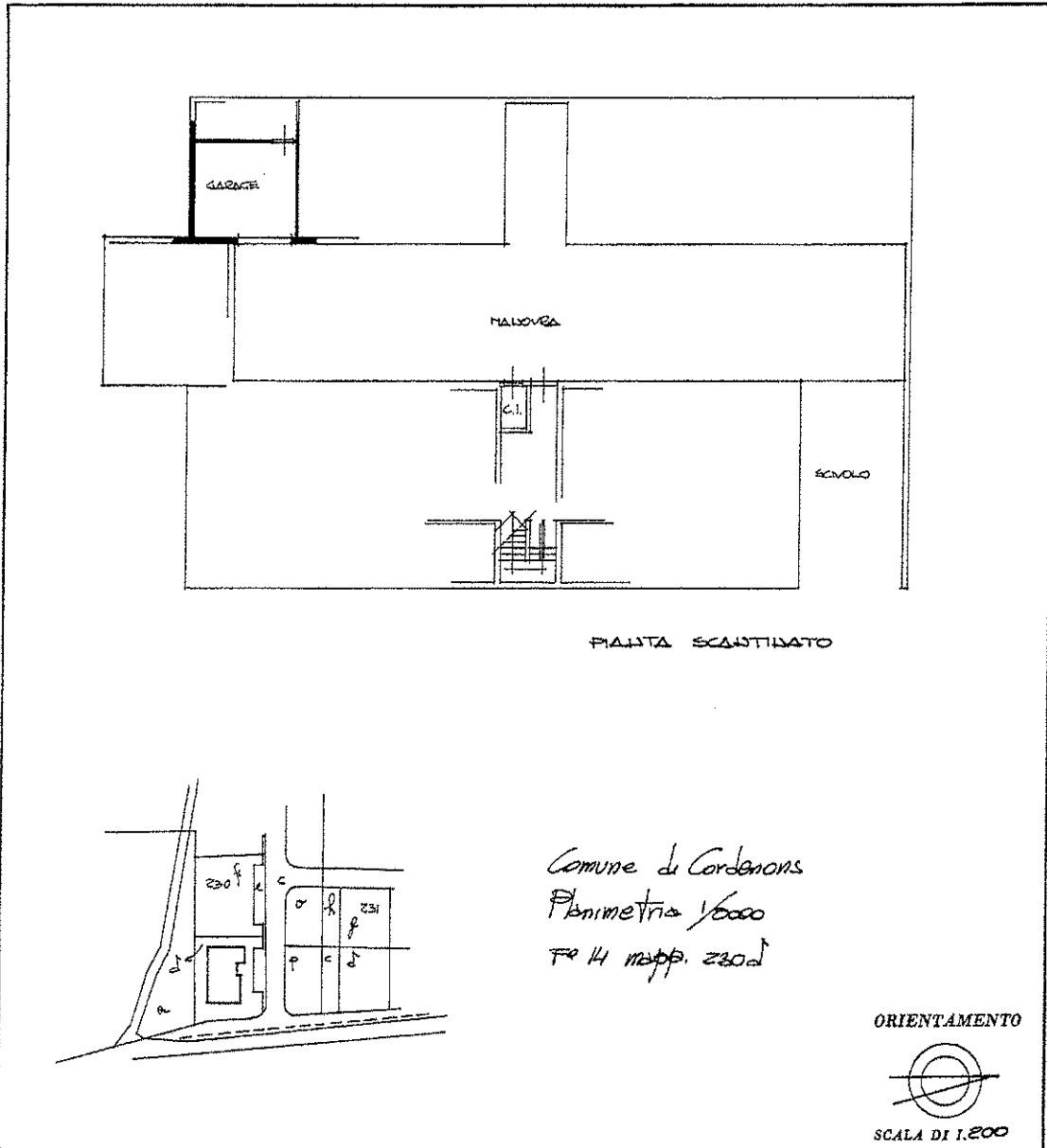
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 650)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORDENONS Via .....

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROSENONE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compilata dal [REDACTED]

Iscritto all'Albo de Ingegn.  
della Provincia di UD

DATA

Firma: [REDACTED]

CAS-OFFICINA CO-EDINA

Ultima planimetria in atti