

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNICREDIT SPA**

contro:

N° Gen. Rep. 87/2021

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-09-2022

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ROBERTA BOLZONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - unico
(abitazione+garage+scoperto)

Bene in Cordenons (PN)

Capoluogo, via Monte Canin, 2/1
Corpo unico pignorato
abitazione+garage+scoperto

Esperto alla stima: **Arch. Francesca Aiello**

Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P

Partita IVA: 07970711219

Studio in: Via Montereale 33 - 33170 Pordenone

Telefono: 0434-030144

Cellulare: 349-1483584

Email: francescaaiello.arch@libero.it

Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Monte Canin n. 2/1 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Descrizione zona:

Gli immobili pignorati sono siti in Comune di Cordenons (PN), in zona residenziale periferica ubicata a nord del centro storico; la zona è servita dall'asse stradale principale via San Giovanni, tratto della strada provinciale SP 24 che collega Cordenons con San Quirino, Sedrano, Aviano (**v. ALL. 2.1, ALL. 2.2**).

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

ABITAZIONE:

Identificata al catasto Fabbricati:

Intestazione: Dal 21.11.2007 (**v. ALL. 2.10.1, ALL. 2.11.1**):

; proprietà

per 1/2 in regime di separazione dei beni;

; proprie-

tà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 14, particella 724, subalterno 7, scheda catastale presentata in data 08.04.1992 prot. n. 1661, indirizzo via Monte Canin n. 2/1, piano S1-T-1, Comune Cordenons (PN), categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie superficie totale 254,00 mq; totale escluse aree scoperte 254,00 mq, rendita € 1.054,86;

GARAGE:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Dal 21.11.2007 (**v. ALL. 2.10.2, ALL. 2.11.2**):

; proprietà

per 1/2 in regime di separazione dei beni;

; proprie-

tà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 14, particella 724, subalterno 3, scheda catastale presentata in data 08.04.1992 prot. n. 1662, indirizzo via Monte Canin n. 2/1, piano S1, Comune Cordenons (PN), categoria C/6, classe 1, consistenza 24,00 mq, superficie totale 24,00 mq, rendita € 35,95;

2. Possesso

Bene: Via Monte Canin n. 2/1 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Possesso:

Occupato da _____, _____, e dalla loro famiglia (**v. ALL. 3.6.2**), con contratto di locazione stipulato in data 26/08/2014 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Pordenone il 27/08/2014 ai nn. 3062 serie 3T (**v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2**).

Tipologia contratto: 4+4, contratto di locazione di immobile ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, 1° comma legge 08.12.1998 n. 431; scadenza 31/07/2022. Data di rilascio: 31/07/2022.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Monte Canin n. 2/1 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Monte Canin n. 2/1 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Creditori Iscritti: UNICREDIT SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Monte Canin n. 2/1 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Monte Canin n. 2/1 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Monte Canin n. 2/1 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Corpo: unico (abitazione+garage+scoperto)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Monte Canin n. 2/1 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

Prezzo da libero: € 234.331,45

Prezzo da occupato: € 210.898,30

SOMMARIO:

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)	5
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	6
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+garage+scoperto).....	7
Informazioni in merito alla conformità catastale	9
2) Descrizione generale (quartiere e zona)	10
3) Stato di possesso	10
4) Vincoli ed oneri giuridici	12
5) Altre informazioni per l'acquirente	13
6) Attuali e precedenti proprietari:	14
6.1) Attuali proprietari - esegutati , dal 21.11.2007	14
6.2) Precedenti proprietari e dal 29.07.1994	15
6.3) Precedenti proprietari , , , dal	16
6.4) Precedenti proprietari , , , dal	17
6.5) Precedenti proprietari ante ventennio dell'area (sulla quale e' stato realizzato il fabbricato) e dall'	18
7) Pratiche edilizie	19
7.1) Conformità edilizia	21
7.2) Conformità urbanistica	24
Descrizione del corpo unico (abitazione+garage+scoperto)	25
Informazioni relative al calcolo della consistenza	30
Accessori	32
8) Valutazione complessiva del lotto	33
8.1) Criteri e fonti	33
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+garage+scoperto)	35
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima	37
8.4) Prezzo base d'asta del lotto	37
ELENCO ALLEGATI	38

Beni in **Cordenons (PN)**
Località/Frazione **capoluogo**
Via Monte Canin n. 2/1

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage+scoperto)

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

La parte creditrice procedente ha prodotto, tra l'altro, la seguente documentazione:

certificato notarile in data 01.09.2021 (v. ALL. 9.1);
atto di pignoramento immobiliare in data 15.07.2021 (v. ALL. 9.2);
nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 28.07.2021 (v. ALL. 9.3);
istanza di vendita in data 05.08.2021 (v. ALL. 9.4);
titolo esecutivo contratto di mutuo ipotecario in data 21.11.2007 (v. ALL. 9.5);
atto di precetto (v. ALL. 9.6);
estratto di mappa catastale (v. ALL. 9.7).

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:

- **acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a gennaio 2022:**
estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
elaborati planimetrici ed elenchi dei subalterni (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7, ALL. 2.8, ALL. 2.9);
visura catastale storica dell'unità immobiliare abitazione (v. ALL. 2.10.1);
visura catastale storica dell'unità immobiliare garage (v. ALL. 2.10.2);
visura catastale storica dell'unità immobiliare corte comune (v. ALL. 2.10.3);
visura catastale storica dell'area di base e pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.10.4);
planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.11);
visure catastali storiche delle particelle confinanti (v. ALL. 2.12);
- **acquisizione di titoli di proprietà:**
titolo di provenienza della proprietà degli immobili agli esecutati e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1);
titoli di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari e relative note di trascrizione (v. ALL. 3.2);
- **acquisizione di ispezioni ipotecarie e note di trascrizione/iscrizione:**
ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate, aggiornate al 14.01.2022 (v. ALL. 3.3);
note di trascrizione/iscrizione sulle unità immobiliari pignorate al 14.01.2022 (v. ALL. 3.4);

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

Pignoramento in data 15.07.2021 (v. ALL. 9.2), trascritto in data 28.07.2021 in favore di UNICREDIT SPA (v. ALL. 9.3).

Titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento:

1) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili agli esecutati - e - :
atto di compravendita per Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone in data 21.11.2007, rep. n. 50837, racc. n. 17570; la trascrizione del titolo (v. ALL. 3.1.1) in data 12.12.2007 si desume dal certificato notarile (v. ALL. 9.1), dalle ispezioni ipotecarie sugli immobili (v. ALL. 3.3) e dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1.2);

2) Titoli di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari - e -

- 2.1) Decreto di trasferimento di immobili del Giudice delegato del Tribunale di Pordenone in data rep. n. 146/2; la trascrizione del titolo (v. ALL. 3.2.11) in data 22.02.1991 si desume dal certificato notarile (v. ALL. 9.1), e dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.1);
- 2.2) Atto di divisione per Notaio Giuseppe Salice di Pordenone in data 29.07.1994 rep. n. 449427, fasc. n. 30096; la trascrizione del titolo (v. ALL. 3.2.2) in data 10.08.1994 si desume dal certificato notarile (v. ALL. 9.1), dalle ispezioni ipotecarie sugli immobili (v. ALL. 3.3) e dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.3);

3) Titoli di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari - e -

- 3.1) Decreto di trasferimento di immobili del Giudice delegato del Tribunale di Pordenone in data rep. n. 146/2; trascrizione del titolo (v. ALL. 3.2.11) in data 22.02.1991 si desume dal certificato notarile (v. ALL. 9.1), e dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.1);
- 3.2) Atto di cessione di quota per Notaio Giuseppe Salice di Pordenone in data rep. n. 444111, fasc. n. 29842; la trascrizione del titolo (v. ALL. 3.2.6) in data 05.05.1994 si desume dall'ispezione ipotecaria sul soggetto (v. ALL. 3.2.12) e dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.7);

4) Titolo di provenienza della proprietà dell'area (sulla quale negli anni 1972-1976 è stato edificato il fabbricato) ai precedenti proprietari ante ventennio - e -

atto di compravendita per Notaio Valdemaro Corsi di Pordenone in data , rep. n. 37558, racc. n. 10318; la trascrizione del titolo è avvenuta in data 11.03.1968 (v. ALL. 3.2.13).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico (abitazione+garage+scoperto).

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: capoluogo, Via Monte Canin n. 2/1

Il corpo unico pignorato è un'abitazione unifamiliare indipendente, composta da 2 unità immobiliari ubicate nell'ala nord di un fabbricato bifamiliare in Cordenons (PN), con ingresso principale da via Monte Canin n. 2/1;

il corpo costituisce, nel suo insieme, un villino dotato di accessori, garage e scoperto pertinenziale (v. ALL. 1.2, ALL. 2.2, ALL. 2.4, ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 5.1.1, ALL. 5.2.1).

Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:

ABITAZIONE: (v. ALL. 2.10.1, ALL. 2.11.1, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2, ALL. 5.1.3, ALL. 5.1.4, ALL. 5.1.6)

di tipo villino, accessibile dalla strada via Monte Canin attraverso lo scoperto esclusivo antistante, articolata su 3 livelli serviti da scala interna, e costituita da:

piano terra:

portico, locali residenziali principali comprendenti: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, 4 camere, 2 bagni finestrati, vano scala (di collegamento con il piano seminterrato e con il piano primo sottotetto);

piano seminterrato:

vano scala, disimpegno, locali accessori: bagno, lavanderia, deposito, cantina, ex ripostiglio (utilizzato come cucina), ex dispensa (utilizzata come camera); accessorio centrale termica: porzione di locale al piano seminterrato di uso comune con l'unità immobiliare adiacente di proprietà aliena, dotato di ingresso autonomo dalla strada (traversa di via Monte Canin) e non comunicante con i locali interni;

piano primo:

vano scala, sottotetto praticabile;

GARAGE: (v. ALL. 2.10.2, ALL. 2.11.2, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.5)

Posto al piano seminterrato dotato di ingresso autonomo dalla strada (traversa di via Monte Canin) attraverso rampa carrabile, e comunicante con i locali del piano seminterrato;

SCOPERTO ESCLUSIVO: (v. ALL. 2.10.3, ALL. 2.10.4, ALL. 5.1.1)

a giardino, accessibile dalla strada via Monte Canin; circonda su 3 lati il fabbricato;

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre a

Ulteriori informazioni sul debitore:

, iscritto all'Anagrafe nazionale della popolazione residente, Comune di Cordenons (PN):
risulta iscritto dal 14.04.2014 con i seguenti dati:

; Il tutto, risulta da certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia rilasciato da Comune di Cordenons (PN) (v. ALL. 3.6.1 pagg. 1-2);

(India) con a
, cittadina indiana non iscritta all', come risulta da estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, privo di annotazioni, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile di Cordenons (PN) in data 19.01.2022 e da comunicazione a mezzo pec in pari data (v. ALL. 3.6.1 pagg. 5-6).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre a

Ulteriori informazioni sulla debitrice:

a , cittadina indiana non iscritta all';
da comunicazione del Comune di Cordenons (PN) a mezzo pec in data 19.01.2022 si desume che risulta cancellata per l'estero, BARKING REGNO UNITO dal 14.04.2014 nello stesso giorno del marito, con pratica n. 239 (v. ALL. 3.6.1 pag. 6);

(India) con nato a
, come risulta da estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, privo di annotazioni, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile di Cordenons (PN) in data 19.01.2022 (v. ALL. 3.6.1 pag. 5).

ABITAZIONE:**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Dal 21.11.2007 (v. ALL. 2.10.1, ALL. 2.11.1):

; proprietà per
1/2 in regime di separazione dei beni;

; proprietà per
1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 14, particella 724, subalterno 7, scheda catastale presentata in data 08.04.1992 prot. n. 1661, indirizzo via Monte Canin n. 2/1, piano S1-T-1, Comune Cordenons (PN), categoria A/7,

classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie superficie totale 254,00 mq; totale escluse aree scoperte 254,00 mq, rendita € 1.054,86;

Derivante da:

Atto del 21.11.2007, Pubblico Ufficiale Gerardi Gaspare, sede Pordenone (PN), repertorio n. 50837 - Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 13703.1/2007, Reparto PI di Pordenone in atti dal 13.12.2007 (v. ALL. 2.10.1);

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1);

titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari (v. ALL. 3.2.2);

elaborati planimetrici del fabbricato (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7, ALL. 2.8, ALL. 2.9);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.11.1);

planimetria dello stato dei luoghi, da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2.1);

CONFINI ABITAZIONE:

NORD, EST: scoperto pertinenziale (fl. 14 p.lla 724); al piano seminterrato: locale garage pertinenziale al piano seminterrato (fl. 14 p.lla 724 sub. 3);

OVEST: scoperto pertinenziale (fl. 14 p.lla 724 sub. 9, corte comune ai subb. 7 e 3);

SUD: locali dell'unità immobiliare abitativa di proprietà aliena insistente su area in catasto al fl. 14 p.lla 815 ente urbano; porzione di locale accessorio centrale termica ubicato al piano seminterrato, afferente all'unità immobiliare abitativa pignorata fl. 14 p.lla 724 sub. 7, posta in continuità spaziale con altra porzione del medesimo locale accessorio centrale termica afferente ad unità immobiliare abitativa di proprietà aliena insistente su fl. 14 p.lla 815;

GARAGE:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Dal 21.11.2007 (v. ALL. 2.10.2, ALL. 2.11.2):

; proprietà per

1/2 in regime di separazione dei beni;

; proprietà per

1/2 in regime di separazione dei beni;

foglio 14, particella 724, subalterno 3, scheda catastale presentata in data 08.04.1992 prot. n. 1662, indirizzo via Monte Canin n. 2/1, piano S1, comune Cordenons (PN), categoria C/6, classe 1, consistenza 24,00 mq, superficie totale 24,00 mq, rendita € 35,95;

Derivante da:

Atto del 21.11.2007, Pubblico Ufficiale Gerardi Gaspare, sede Pordenone (PN), repertorio n. 50837 - Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 13703.1/2007, Reparto PI di Pordenone in atti dal 13.12.2007 (v. ALL. 2.10.2);

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1);

elaborati planimetrici del fabbricato (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7, ALL. 2.8, ALL. 2.9);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.11.2);

planimetria dello stato dei luoghi, da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2.1);

CONFINI GARAGE:

NORD, EST: scoperto (fl. 14 p.lla 724) corte comune alle unità immobiliari subb. 7 e 3; rampa carrabile di accesso dalla strada;

SUD, OVEST: locali al piano seminterrato dell'unità immobiliare abitativa fl. 14 p.lla 724 sub. 7, di cui il garage costituisce pertinenza esclusiva;

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

di cui fanno parte gli immobili pignorati:

Identificata in Catasto Terreni:

(v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.5, ALL. 2.7, ALL. 2.10.4):

Comune Cordenons (PN), fl. 14, p.la 724, ente urbano, superficie 695,00 mq, area di enti urbani e promiscui, partita speciale 1;

Derivante da:

frazionamento del 20.06.2005, pratica n. PN0075559 in atti dal 20.06.2005 (n. 75559.1/2005);

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale **(v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);**

elaborati planimetrici del fabbricato **(v. ALL. 2.5, ALL. 2.7);**

visure catastali di particelle confinanti **(v. ALL. 2.12);**

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

NORD: strada via Monte Canin, nel tratto riportato in catasto terreni al fl. 14 p.la 256 **(v. ALL. 2.12.4);**

EST: strada laterale di via Monte Canin, nel tratto riportato in catasto terreni al fl. 14 p.la 1054, ente urbano **(v. ALL. 2.12.3);**

SUD: area e fabbricato residenziale di proprietà aliena, in catasto terreni al fl. 14 p.la 815, ente urbano **(v. ALL. 2.12.1);**

OVEST: area di proprietà aliena, in catasto terreni al fl. 14 p.la 815, ente urbano **(v. ALL. 2.12.1);**

Informazioni in merito alla conformità catastale:

ABITAZIONE:

PIANO TERRA:

l'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso **(v. ALL. 1.4)**, rappresentato nella planimetria di rilievo in **ALL. 5.2.1**, risulta conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale **(v. ALL. 2.11.1)**, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto **(v. ALL. 5.2.4);**

PIANO SEMINTERRATO:

l'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso **(v. ALL. 1.4)**, rappresentato nella planimetria di rilievo in **ALL. 5.2.1**, risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale **(v. ALL. 2.11.1)**, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto **(v. ALL. 5.2.4);**

si rileva solo una difformità interna: il locale cantina, rappresentato nella planimetria catastale come unico locale dotato di 2 porte comunicanti con il disimpegno, è risultato in realtà suddiviso in 2 locali separati, delimitati da una parete divisoria interna; i 2 locali sono:

un locale adibito a deposito, cieco ed accessibile dal disimpegno attraverso il vano-porta adiacente a quello della lavanderia;

un locale adibito a cantina, dotato di finestre alte a bocca di lupo, accessibile dal disimpegno attraverso il vano porta adiacente al sottoscala;

PIANO PRIMO:

l'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso **(v. ALL. 1.4)**, rappresentato nella planimetria di rilievo in **ALL. 5.2.1**, risulta conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale **(v. ALL. 2.11.1)**, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto **(v. ALL. 5.2.4);**

GARAGE:

l'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso **(v. ALL. 1.4)**, rappresentato nella planimetria di rilievo in **ALL. 5.2.1**, risulta conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale **(v. ALL. 2.11.2)**, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto **(v. ALL. 5.2.4);**

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati afferenti al lotto unico sono ubicati nell'ala di un fabbricato bifamiliare realizzato tra il 1972 ed il 1976 in via Monte Canin n. 2, e comprendono:

una casa di abitazione di tipo villino, dotata di ingresso pedonale autonomo, articolata su 3 livelli: piano terra ad uso abitativo, piano seminterrato con accessori, piano primo sottotetto;

un garage-autorimessa al piano seminterrato, dotato di ingresso carrabile autonomo dalla strada;

uno scoperto esclusivo a giardino.

Il lotto è ubicato in zona residenziale periferica a nord del centro di Cordenons (PN), servita dall'asse viario principale di via San Giovanni, tratto della strada provinciale SP 24 che da qui raggiunge San Quirino (PN) (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Caratteristiche zona: residenziale periferica normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:

CRO Aviano - Centro di Riferimento Oncologico (17,0 km).

Servizi offerti dalla zona: Farmacia (distanza 300 m), Centro commerciale via Maestra n. 198 (distanza 2,8 km).

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole.

Importanti centri limitrofi: Cordenons centro (1,4 km); Pordenone (9,2 km); Roveredo in Piano (9,4 km); Aviano (14,4 km); Sacile (19,0 km); Conegliano (39,8 km); Casarsa della Delizia (17,8 km); San Vito al Tagliamento (21,0 km).

Attrazioni paesaggistiche: Guado di Murlis - grave torrenti Cellina e Meduna (6,0 km).

Attrazioni storiche: centro storico di Cordenons (1,4 km).

Principali collegamenti pubblici: bus autolinea urbana Cordenons-Pordenone-Porcia fermata distante 230 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____, _____, e dalla loro famiglia (v. ALL. 3.6.2), con contratto di locazione stipulato in data 26/08/2014 per l'importo di euro 700,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Contratto registrato a Pordenone il 27/08/2014 ai nn. 3062 serie 3T (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2);

Tipologia contratto: 4+4, contratto di locazione di immobile ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, 1° comma legge 08.12.1998 n. 431, scadenza 31/07/2022;

Data di rilascio: 31/07/2022.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, si è acquisita a mezzo pec la nota prot. 3529 del 19.01.2022 registro ufficiale, dalla quale si desume la sussistenza di contratto di locazione n. 3062 serie 3T registrato il 27.08.2014, vigente alla data del 19.01.2022 in capo ai contribuenti:

(_____) e (_____) (v. ALL. 3.5.1, ALL.

3.5.2). Dal contratto di locazione ad uso abitativo in data 26.08.2014 (v. ALL. 3.5.1) si desumono, tra l'altro, i seguenti dati:

Locatori:

_____, CF: _____ ;

_____, CF: _____ ;

entrambi _____ ;

Conduttori:

_____, CF: _____ ;

_____ ;

Unità immobiliare ad uso di abitazione sita in Comune di Cordenons (PN), via Monte Canin n. 2, identificata catastalmente al fl. 14 p.la 724 sub. 7, A/7, RC € 1.054,86; appartamento sito al piano terra composto da zona ingresso/soggiorno/cucina/3 camere, 2 bagni, disimpegno; totale vani 9,5; arredato come da inventario a parte;

Garage identificato catastalmente al fl. 14 p.la 724 sub. 3, mq 24, RC € 35,95;

Durata locazione:

anni 4 con inizio il 01.08.2014 e scadenza il 31.07.2018; alla prima scadenza il contratto sarà rinnovato per uguale periodo, salvo disdetta dei locatori per i motivi di cui all'art. 3 L. 431/1998;

Rinnovo:

alla seconda scadenza ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, da comunicarsi con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 mesi prima della scadenza; in mancanza di comunicazioni per rinnovo o rinuncia, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni;

Canone:

il prezzo della locazione annuale è concordato tra le parti in € 8.400,00= da pagarsi in 12 rate mensili di € 700,00= ciascuna;

Deposito cauzionale.

versato dal conduttore all'atto della sottoscrizione del contratto: € 2.100,00=.

Alla data dell'accesso del 22.04.2022 (v. ALL. 1.4) il conduttore è risultato presente ed ha consentito l'accesso ai luoghi, come risulta dal relativo verbale.

Disdetta contratto locazione:

Il sostituto Custode Giudiziario ha comunicato, con raccomandata a mano recepita da _____, la disdetta del contratto di locazione, precisando che alla data di scadenza del rapporto locativo in essere non seguirà alcun rinnovo, con rilascio dell'immobile fissato per il 31.07.2022.

Tenendo conto di tutto quanto sopra, in questa sede gli immobili sono stati stimati come occupati.

CANONE DI LOCAZIONE DI CUI AL CONTRATTO:

Canone di locazione pattuito alla data del 26.08.2014 di stipula del contratto: €/mese 700,00; canone rapportato alla superficie lorda dell'intero compendio immobiliare locato (abitazione vilino+garage+scoperto esclusivo), pari a 308,92 mq:

canone mensile unitario = €/mese 700,00/ 308,92 mq = €/mq*mese 2,27.

CANONE DI LOCAZIONE MEDIO DI MERCATO ATTUALE (2022):

Fonti di riferimento risultate disponibili:

1) OMI Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate 2° semestre 2021 (v. ALL. 7.1):

Cordenons (PN), zona periferica borgate conurbate, ville e villini in normale stato di conservazione: min= €/mq*mese 3,4; max= €/mq*mese 5,1; medio= €/mq*mese 4,25;

2) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.4):

Cordenons (PN), borgate conurbate, ville e villini, porzioni di villa:
min= €/mq*mese 3,05; max= €/mq*mese 4,86; medio= €/mq*mese 3,95;

3) Mercato Immoniliare.info (v. ALL. 7.6):

Cordenons (PN), zona indistinta:

min= €/mq*mese 3,10; max= €/mq*mese 5,40; medio= €/mq*mese 4,25;

Assumendo il canone mensile unitario come media aritmetica tra i minimi suindicati (per tener conto delle condizioni dell'immobile, vetustà, stato conservativo generale), si ottiene:

€/mq*mese $(3,40+3,05+3,10)/3 = €/mq*mese 3,18$;

canone mensile medio indicative di mercato 2022:

€/mq*mese $3,18 * 308,92 \text{ mq} = €/mese 982,36$ in cifra tonda €/mese 980,00=;

CANONE DI LOCAZIONE MEDIO DI MERCATO ALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO (2014):

OMI Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate 2° semestre 2014:

Cordenons (PN), zona periferica borgate conurbate, ville e villini in normale stato di conservazione: min= €/mq*mese 3,50; max= €/mq*mese 5,50; medio= €/mq*mese 4,50;

IPOTETICO CANONE DI MERCATO AL 2014 (anno di stipula contratto):

€/mq*mese 3,50 * 308,92 mq = €/mese 1.081,22 in cifra tonda €/mese 1.080,00=;

VARIAZIONE NEL PERIODO 2014-2022:

variazione canone unitario minimo nel periodo 2014-2021:

2014= €/mq*mese 3,50

2021= €/mq*mese 3,18

variazione: (3,18-3,50)/3,50 = - 0,091 che corrisponde ad una svalutazione nella misura del 9,10%:

IPOTETICO CANONE DI MERCATO AL 2022:

€/mese 1.080,00 diminuito del 9,10% = €/mese 981,72 in cifra tonda € 980,00=.

Dalle suesposte considerazioni si desume che il canone di cui al contratto di locazione vigente (pattuito nel 2014 in €/mese 700,00) risulta vile in quanto inferiore all'ipotetico giusto canone di locazione alla data di stipula del contratto.

Sulla base degli elementi di riferimento desunti dalle fonti risultate disponibili e dai conteggi suesposti, il canone di locazione congruo si può individuare in quello sottoindicato:

al 2014: €/mese 1.080,00

al 2022: €/mese 980,00.

Prudenzialmente si propongono, considerate anche le condizioni del complesso pignorato riscontrate alla data dell'accesso, i seguenti importi del canone di locazione congruo, in cifra tonda:

al 2014: €/mese 1.000,00

al 2022: €/mese 900,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di UNICREDIT SPA contro _____ ;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone in data 21/11/2007 ai nn. 50838/17571;

Registrato a Pordenone in data 11/12/2007 ai nn. 13937/1T;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2007 ai nn. 22946/5582;

Importo ipoteca: € 300.000,00;

Importo capitale: € 200.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificato notarile in data 01.09.2021 (v. ALL. 9.1) depositato in atti della procedura;

titolo esecutivo contratto di mutuo ipotecario in data 21.11.2007 (v. ALL. 9.5) depositato in atti della procedura unitamente ad atto di precetto (v. ALL. 9.6);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati in data 14.01.2022 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 12.12.2007 (v. ALL. 3.4.1).

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNICREDIT SPA contro _____ ;

Derivante da: atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 15/07/2021 ai nn. 3468;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/07/2021 ai nn. 12528/9211;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:
 certificato notarile in data 01.09.2021 (v. ALL. 9.1) depositato in atti della procedura;
 nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 28.07.2021 (v. ALL. 9.3) depositata in atti della procedura;
 ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati in data 14.01.2022 (ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2).
 Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 3.4.2, ALL. 9.3) si desume l'importo del pignoramento, pari ad euro 210.316,54 oltre interessi ed accessori di legge.

Dati precedenti relativi ai corpi: unico (abitazione+garage+scoperto)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli:

SERVITU' ATTIVA DI TRANSITO PER L'ACCESSO AL LOCALE CALDAIA:

Dalla strada (traversa di via Monte Canin) attraverso cancelletto pedonale e scala si accede al locale centrale termica posto alla quota del piano seminterrato;
 il locale è un unico spazio comune all'abitazione pignorata ed a quella confinante di proprietà aliena, e non comunica con altri locali interni del fabbricato;
 il cancello di ingresso e la scala insistono su porzione di scoperto di pertinenza dell'abitazione confinante di proprietà aliena, gravato da servitù costituita di transito per accedere alla centrale termica, che ospita 2 caldaie, ciascuna a servizio di un'abitazione.

La servitù attiva di transito, in favore del complesso pignorato (fl. 14 p.lla 724) e gravante su una striscia di terreno di proprietà aliena adiacente (fl. 14 p.lla 815), è stata costituita per accedere al locale caldaia per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tale servitù risulta menzionata nel titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.4), da cui si desume che è stata costituita con atto di divisione per Notaio Giuseppe Salice di Pordenone in data 29.07.1994, rep. n. 449427, fasc. n. 30096, registrato a Pordenone il 04.08.1994 al n. 2390/IV ed ivi trascritto il 10.08.1994 ai numeri: RG 8853-8854, RP 6712-6713 (v. ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.3, ALL. 3.2.10); nota di trascrizione della servitù di transito in ALL. 3.2.9.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di prestazione energetica dell'abitazione è stato redatto il 27.05.2022 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato (v. ALL. 1.3), ed è stato depositato presso il Catasto CENED FVG della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo ; codice certificato: (v. ALL. 6.1);

classe energetica= F;

indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 185,63 kWh/m2 anno.

Si fa presente che l'APE è stato redatto tenendo conto della situazione riscontrata in loco alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4), ivi compresa la presenza di una stufa a pellet di proprietà del conduttore, che sarà asportata al momento della liberazione dell'immobile.

Ciò potrebbe comportare una variazione della classe energetica dell'abitazione.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono risultati presenti.

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati alla data del 14.01.2022 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1) ATTUALI PROPRIETARI - ESECUTATI****(v. ALL. 3.1):**

_____ , CF: _____ ;
 a _____ , CF: _____ ;

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gaspare Gerardi di Pordenone, in data 21/11/2007, ai nn. 50837/17570; registrato a Pordenone, in data 11/12/2007, ai nn. 13936/1T; trascritto a Pordenone, in data 12/12/2007, ai nn. 22945/13703.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO: (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.4):**Parti venditrici:**

_____, CF:

_____, CF:

che si dichiarano coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni;

Parti acquirenti:

a _____ , CF:

_____, CF:

che si dichiarano coniugi in regime patrimoniale di separazione dei beni, cittadini indiani con carta di soggiorno;

Oggetto di compravendita:

i venditori vendono e gli acquirenti accettano ed acquistano in parti uguali pro indiviso, la proprietà del seguente bene:

casa di abitazione con autorimessa al piano interrato, eretta su area al fl. 14 mappale 724, ente urbano della superficie catastale di mq 695,00, confinante con mappali 815, 1058, 347, 852 fl. 14;

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati Comune Cordenons (PN):

fl. 14, p.la 724, sub. 7, via Monte Canin n. 2/1, piani S1-T-1, cat. A/7, cl. 1, vani 9,5, RC euro 1.054,86;

fl. 14, p.la 724, sub. 3, via Monte Canin n. 2, piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 24,00, RC euro 35,95;

Pertinenze e servitù attiva:

la vendita avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'oggetto, con relative pertinenze, accessioni, cose comuni ex art. 1117 C.C. ed eventuali servitù attive e passive, ed in particolare con la servitù attiva di transito costituita con atto ricevuto da Notaio Giuseppe Salice di Pordenone in data 29.07.1994, rep. n. 449427/30096, registrato a Pordenone il 04.08.1994 al n. 2390/IV ed ivi trascritto il 10.08.1994 ai nn. 8853/6712;

Dichiarazioni urbanistiche:

la parte venditrice, ai sensi delle vigenti leggi in materia di edilizia ed urbanistica, assumendone tutte le garanzie anche per eventuali sanzioni amministrative, dichiara che:

l'unità immobiliare urbana in oggetto è stata edificata in base a permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cordenons il 23.12.1971 n. 11592/71 e nulla osta di variante del 23.05.1972 n. 151;

la costruzione è stata eseguita conformemente alle prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici; non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori;

è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 22.07.1994.

Dichiarazione ai fini delle norme sulla certificazione energetica:

la parte venditrice dichiara ed attesta che l'immobile in oggetto non ricade nella previsione normativa di cui all'art. 6, comma 1 del D.Lgs. 19.08.2005 n. 192, come successivamente modificato, in quanto trattasi di edificio non di nuova costruzione, secondo la definizione di cui all'art. 2 lettera b) del citato D. Lgs. 192/2005.

6.2) PRECEDENTI PROPRIETARI**(v. ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.10):**

, CF:

, CF:

dal 29/07/1994 al 21/11/2007.

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Giuseppe Salice di Pordenone, in data 29/07/1994, ai nn. 449427/30096; registrato a Pordenone, in data 04/08/1994, ai nn. 2390/Mod. IV; trascritto a Pordenone, in data 10/08/1994, ai nn. 8853/8854/6712/6713.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.10):**Parti componenti:**

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale:

, CF:

, CF: ;

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale:

, CF:

, CF:

Premesse:

i componenti premettono di essere proprietari, in parti uguali, delle sottoindicate unità immobiliari, per effetto dei seguenti 2 titoli:

Decreto di trasferimento di beni immobili in data , n. 146/2 cron., n. 53/85 fall., e n. 34 di rep. del Tribunale di Pordenone, trascritto a Pordenone il 22.02.1991, RG 2426, RP 1934;

Atto di cessione di quota in data per Notaio Giuseppe Salice di Pordenone, rep. n. 444111, registrato a Pordenone in data 03.05.1994 al n. 1345 mod IV, trascritto a Pordenone il 05.05.1994, RG 4808, RP 3692;

Oggetto di divisione:

compendio costituito dalle seguenti unità immobiliari in Comune di Cordenons (PN):

a) casa di abitazione con autorimessa al piano interrato, eretta sull'area fl. 14, p.lla 724, ente urbano superficie are 7 e centiare 27, iscritte in base a denunce di variazione in data 08.04.1992 n. 1661 e n. 1662 UTE di Pordenone, partita 1002265 del CEU, censite con gli identificativi: fl. 14, n. 724, sub. 7, via Monte Canin civico 2/1, di piani 3, seminterrato, terra e primo; fl. 14, n. 724, sub. 3, via Monte Canin civico 2/1, piano seminterrato;

b) casa di abitazione con autorimessa al piano interrato, eretta sull'area fl. 14, p.lla 815, ente urbano superficie are 6 e centiare 77, iscritte in base alla suindicata denuncia di variazione in data 08.04.1992 n. 1661 UTE di Pordenone, partita 1002265 del CEU, censite con gli identificativi: fl. 14, n. 815, sub. 1, via Monte Canin civico 2/2, di piani 3, seminterrato, terra e primo; fl. 14, n. 724, sub. 2, via Monte Canin civico 2/2, piano seminterrato;

Divisione:

volendo le parti componenti sciogliere la comunione tra loro esistente, si fanno ed accettano a titolo irrevocabile i seguenti assegni:

ASSEGNO PRIMO:

ai coniugi e , in parti uguali: casa di abitazione con autorimessa al piano interrato, eretta sull'area fl. 14, p.lla 724, ente urbano superficie are 7 e centiare 27, iscritte in base a denunce di variazione in data 08.04.1992 n. 1661 e n. 1662 UTE di Pordenone, partita 1002265 del CEU, censite con gli identificativi: fl. 14, n. 724, sub. 7, via Monte Canin civico 2/1, di piani 3, seminterrato, terra e primo; fl. 14, n. 724, sub. 3, via Monte Canin civico 2/1, piano seminterrato;

ASSEGNO SECONDO:

ai coniugi e , in parti uguali: casa di abitazione con autorimessa al piano interrato, eretta sull'area fl. 14, p.lla 815, ente urbano superficie are 6 e centiare 77, iscritte in base alla suindicata denuncia di variazione in data 08.04.1992 n. 1661 UTE di Pordenone, partita 1002265 del CEU, censite con gli identificativi: fl. 14, n. 815, sub. 1, via Monte Canin civico 2/2, di piani 3, seminterrato, terra e primo; fl. 14, n. 724, sub. 2, via Monte Canin civico 2/2, piano

seminterrato;

Patti, condizioni e servitù:

l'accesso alle porzioni di scantinato ad uso centrale termica, formanti un unico locale a cavallo della dividente i mappali fl. 14 n. 724 (di proprietà dei condividenti e) e fl. 14 n. 815 (di proprietà dei condividenti e), avviene attraverso la scala esterna ed il portoncino in ferro insistenti sul mappale fl. 14 n. 815; viene pertanto costituita servitù di transito per accedere a tale locale, per la manutenzione ordinaria e straordinaria, sulla striscia di terreno posta sul lato nord-est del mappale fl. 14 n. 815, delimitata dal muro di sostegno di tamponamento, a partire dalla strada laterale di via Monte Canin attraverso l'accesso delimitato da pilastrini in ferro e fino a raggiungere la scala d'accesso al locale suindicato, a carico del mappale fl. 14 n. 815 (di proprietà di e) ed a favore del mappale fl. 14 n. 724 (di proprietà di e);

Dichiarazioni urbanistiche:

i condividenti dichiarano che la costruzione delle unità immobiliari in oggetto è avvenuta in base al permesso di costruzione rilasciato dal Comune di Cordenons (PN) in data 23.12.1971 n. 11592/71 e nulla osta di variante del 23.05.1972 n. 151, non annullati, né decaduti, né dichiarati inefficaci; dichiarano inoltre che successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamento di destinazione d'uso che avrebbero richiesto licenza o autorizzazione o concessione.

6.3) PRECEDENTI PROPRIETARI

DAL :
(v. ALL. 3.2.6, ALL. 3.2.16):
 , CF: ;
 , CF: ;
 , CF: ;
 , CF: ;

dal 28/04/1994 al 29/07/1994.

In forza di atto di cessione di quota a rogito di Notaio Giuseppe Salice di Pordenone, in data 28/04/1994, ai nn. 444111/29842; registrato a Pordenone, in data 03/05/1994, ai nn. 1345/Mod. IV; trascritto a Pordenone, in data 05/05/1994, ai nn. 4808/3692.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.6, ALL. 3.2.16):

Parte cedente:

, CF: (data di nascita erroneamente indicata 08.06.1924 nell'atto di compravendita per Notaio Valdemaro Corsi di Pordenone, ivi registrato il 02.03.1968 al n. 644);

Parti acquirenti:

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale:

, CF: ;
 , CF: ;

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale:

, CF: ;
 , CF: ;

Oggetto di compravendita:

la parte , disponendo di bene personale ai sensi dell'art. 228 della legge 19.05.1975 n. 151, cede rispettivamente:

quota indivisa di 2/8 ai coniugi e , che acquistano in regime di comunione legale dei beni;

quota indivisa di 2/8 ai coniugi e , che acquistano in regime di comunione legale dei beni;

trattasi di quote indivise dell'area urbana ricadente in zona di completamento dell'area di recente espansione B1 secondo il piano regolatore generale del Comune di Cordenons, da distinguersi in base alla denuncia di cambiamento 14.10.1987 n. 5849 dell'UTE di Pordenone:

in catasto terreni fl. 14, n. 724 ente urbano di are 14.10, derivante dall'unione dei mappali:
 fl. 14, mapp. 724 (ex 256/b) di are 12.30 fl. 14, mapp. 351 (ex 351/a) di are 1.80;
 le parti convengono di escludere espressamente dalla presente cessione di quota il fabbricato in-
 sistente sull'area in oggetto;

Provenienza:

alla cedente con atto di compravendita per Notaio Valdemaro Corsi di Pordenone in data
 rep. n. 37558, registrato a Pordenone il 02.03.1968 al n. 644;

Garanzie:

la parte cedente presta le più ampie garanzie di legge circa la proprietà e l'assoluta libertà da
 oneri, censi, vincoli, livelli, privilegi ed ipoteche; la cessione segue a corpo e non a misura, nello
 stato e grado attuale, fra confini noti alle parti, con ogni inerente adiacenza e pertinenza, diritto,
 azione, ragione e servitù, sia attiva che passiva eventualmente esistente, con la trasmissione im-
 mediata della proprietà e del possesso; la parte cedente presenta certificato di destinazione ur-
 banistica del 13.04.1994, e dichiara che successivamente non sono intervenute modificazioni degli
 strumenti urbanistici.

6.4) PRECEDENTI PROPRIETARI

DAL :
(v. ALL. 3.2.11, ALL. 3.2.15):
 , CF: ;
 , CF: ;
 , CF: ;
 , CF: ;

dal 16/01/1991 al 29/07/1994.

In forza di decreto di trasferimento a rogito di Giudice delegato del Tribunale di Pordenone (PN),
 , in data 16/01/1991, ai nn. n. 146/2 cron., n. 53/85 fall., n. 34 rep. ;
 trascritto a Pordenone, in data 22/02/1991, ai nn. 2426/1934.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.11, ALL. 3.2.15):**Fallimento:**

, nonché dei soci:
 tutti resi-
 denti in Cordenons (PN); curatore: - Pordenone;
 ;

Aggiudicatari:

a seguito di vendita all'incanto tenutasi in data 18.07.1989:
 coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni:
 , CF:
 , CF: ;
 coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni:
 , CF:
 , CF: ;

Oggetto di trasferimento:

I beni immobili sottoindicati, specificati nell'ordinanza di vendita del 06.07.1990, siti in Comune di
 Cordenons (PN) in via Monte Canin, vengono trasferiti per la quota di una metà ai coniugi -
 e , e per la quota dell'altra metà ai coniugi e
 :

PIENA PROPRIETÀ DI FABBRICATO:

casa bifamiliare di proprietà di e , edificata in forza di au-
 torizzazione a costruire rilasciata a (come sopra identificato) e -
 , coniugi proprietari del terreno censito
 in NCT: fl. 14 mapp. 724 Ha 0.12.130 (ex 256/b) fl. 14 mapp. 351 Ha 0.01.80 (ex 351/a);

la casa di civile abitazione è accatastata in NCEU:

fl. 14, mapp. 724 sub. 1, via Monte Canin n. 2/1, p. S1-T-1;

fl. 14, mapp. 724 sub. 2, via Monte Canin n. 2/2, p. S1-T-1;

fl. 14, mapp. 724 sub. 3, via Monte Canin n. 2/1, p. S1;

fl. 14, mapp. 724 sub. 4, via Monte Canin n. 2/2, p. S1;

QUOTA DI ½ DI TERRENO:

quota di ½ di terreno spettante a _____ : terreno pertinenziale su cui insiste il predetto immobile, così descritto a seguito della fusione dei mappali 724-351 nella denuncia di cambiamento n. 5849/87: fl. 14, mapp. 724 ente urbano Ha 0.14.10.

6.5) PRECEDENTI PROPRIETARI ANTE VENTENNIO DELL'AREA (SULLA QUALE E' STATO REALIZZATO IL FABBRICATO) - **E** - **DALL'** **:**

(v. ALL. 3.2.13, ALL. 3.2.17):

;

;

proprietario/i ante ventennio.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Valdemaro Corsi di Pordenone, in data 11/02/1968, ai nn. 37558/10318; registrato a Pordenone, in data 02/03/1968, ai nn. 644/vol. 226 Mod. I; trascritto ad Udine, in data 11/03/1968, ai nn. 5875/5310.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.13, ALL. 3.2.17):

Parte venditrice:

;

Parti acquirenti:

coniugi residenti in Cordenons;

Oggetto di compravendita:

_____ vende ai coniugi _____ e _____, che acquistano pro indiviso ed in parti uguali tra loro, il fondo censito in catasto rustico del Comune di Cordenons alle pagine 471/6522:

fl. 14, n. 256 b, sem. irr. Ha 0.12.30;

fl. 14, n. 351 a, sem. irr. Ha 0.0180;

il tutto, della superficie di are 14 e centiare 10;

confinante:

a nord mezzeria strada di lottizzazione;

a sud rimanente proprietà del venditore;

a levante coniugi _____ ;

Note:

La porzione del fl. 14 n. 256 b dovrà lasciar libera lungo il lato nord una striscia larga metri lineari 2,50 a favore di tutte le altre porzioni della lottizzazione, mentre i mappali compravenduti avranno diritto di transito lungo la striscia larga metri lineari 2,50 in proprietà del venditore, distinta al fl. 14 mappale 256 a, lasciata libera dallo stesso in aderenza;

viene così a formare una strada larga metri lineari 5,00;

inoltre il terreno compravenduto deve lasciare libera lungo il lato di levante un'altra fascia di terreno larga metri lineari 2,50 ad uso di lottizzazione, che con la fascia lasciata libera in aderenza viene a formare una strada larga metri 5,00 e sulla quale il fondo compravenduto avrà la servitù di transito illimitato.

Garanzie:

il fondo viene compravenduto a corpo, nello stato e grado attuale, con ogni inerente azione, ragione, diritto, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva; con garanzia espressa del venditore tanto per la proprietà quanto per la libertà del fondo da ipoteche, censi, livelli ed aggravii in genere, ma più particolarmente con le servitù costituite.

7.

PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 3509 e successive varianti.**

Intestazione:

Tipo pratica: nulla osta esecuzione lavori

Note tipo pratica: Progettista:

Per lavori: di costruzione di una casa di civile abitazione con recinzione su terreno in via San Giovanni

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/09/1970 al n. di prot. 7559

Rilascio in data 23/12/1971 al n. di prot. 11592

Abitabilità/agibilità in data 22/07/1994 al n. di prot. 12302/90

NOTE:

Dagli atti della pratica (**v. ALL. 4.4**) resi disponibili dall'U.T.C. del Comune di Cordenons (PN) si deduce che il progetto prevede la costruzione, su terreno di proprietà dei richiedenti sito in via San Giovanni, distinto in mappa al fl. 14 p.lle 256/b e 237/a, di una casa di abitazione ad un piano con 2 alloggi, nonché recintazione di tutta la proprietà;

il terreno venne acquistato con atto per Notaio Valdemaro Corsi di Pordenone rep. n. 37558 in data .

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'U.T.C. (v. ALL. 4.4):

nulla osta esecuzione lavori prot. n. 11592 in data 23.12.1970 (**v. ALL. 4.4.1**);

domanda di autorizzazione per lavori di costruzione di una casa di abitazione, prot. n. 7557 in data 11.09.1970, presentata da e , ed atti estratti dalla pratica (**v. ALL. 4.4.2**);

grafici di progetto redatti dal : estratto mappale, planimetria, piante piani rialzato, scantinato, fondazioni, sottotetto; prospetti, sezioni (**v. ALL. 4.4.3**);

volturazione in data 22.07.1994 prot. 12302/90, rif. pratiche 3509 e 3675, di licenza edilizia ed abitabilità a , risultati aggiudicarsi a seguito di Decreto di Trasferimento di beni immobili del Giudice Delegato del Tribunale di Pordenone in data rep. n. 146/2 (**v. ALL. 4.4.4**).

Numero pratica: 3675

Intestazione:

Tipo pratica: nulla osta esecuzione lavori

Note tipo pratica: Progettista:

Per lavori: di costruzione di una casa di civile abitazione (variante in sostituzione di progetto approvato il 23.12.1971 prot. n. 11592)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/01/1972 al n. di prot. 151

Rilascio in data 23/05/1972 al n. di prot. 151

Abitabilità/agibilità in data 22/07/1994 al n. di prot. 12302/90

NOTE:

Dagli atti della pratica (**v. ALL. 4.5**) resi disponibili dall'U.T.C. del Comune di Cordenons (PN) si deduce che il progetto prevede una variante per la costruzione, su terreno di proprietà dei richiedenti sito in via San Giovanni, distinto in mappa al fl. 14 p.lle 347, 256/b e 237/a, di una casa di abitazione, in variante al Nulla Osta rilasciato in data 23.12.1971 prot. n. 11592.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'U.T.C. (v. ALL. 4.5):

nulla osta esecuzione lavori prot. n. 151 in data 23.05.1972 (**v. ALL. 4.5.1**);

domanda di autorizzazione per lavori di costruzione di una casa di abitazione (variante al nulla osta rilasciato il 07.01.1972, presentata da e , poi volturata a

e , ed atti estratti dalla pratica (v. ALL. 4.5.2);
 grafici di progetto redatti dal TAV. A: estratto mappale, planimetria, piante
 fondazioni, piano interrato, rialzato, sottotetto, fognatura (v. ALL. 4.5.3);
 grafici di progetto redatti dal TAV. B: prospetti e sezioni (v. ALL. 4.5.4);

Numero pratica: pratiche 3509-3675

Intestazione: (poi volturata a , -)

Tipo pratica: abitabilità
 Per lavori: autorizzazione di abitabilità relativa alla costruzione di fabbricato bifamiliare in via Monte Canin n. 2/1 (alloggio nord)

Oggetto: abitabilità
 Presentazione in data 17/12/1982 al n. di prot. 14849
 Rilascio in data 22/07/1994 al n. di prot. 12302/90
 Abitabilità/agibilità in data 22/07/1994 al n. di prot. 12302/90

NOTE:
 Dagli atti della pratica (v. ALL. 4.6) resi disponibili dall'U.T.C. del Comune di Cordenons (PN) si desume l'autorizzazione di abitabilità relativa alla costruzione di fabbricato bifamiliare in via Monte Canin n. 2/1 (alloggio nord), richiesta da e , poi volturata a e .

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'U.T.C. (v. ALL. 4.6):

autorizzazione di abitabilità prot. n. 12302/90 in data 22.07.1994 relativa alle pratiche edilizie 3509 e 3675, rilasciata a e , riferito all'immobile p.lla 724 subb. 1-3-5-6, composto di 3 piani compreso l'interrato, come da progetto approvato con permesso di costruzione n. 11592/71 del 23.12.1971 e variante prot. n. 151/72 del 23.05.1972 (v. ALL. 4.6.1);

lavori iniziati in data 18.05.1972 ed ultimati in data 30.12.1976 (v. ALL. 4.6.1);
 certificato di collaudo delle opere in cemento armato effettuato dall'ing. Tito Pasqualis in data 04.07.1974 (v. ALL. 4.6.1);

domanda di abitabilità presentata da e prot. n. 14849 in data 17.12.1982 (v. ALL. 4.6.2);

voltura nominativo abitabilità prot. n. 12302/90 in data 12.09.1990 presentata da , divenuti proprietari del fabbricato bifamiliare a seguito di vendita all'incanto presso Tribunale di Pordenone per fallimento in data 26.07.1990 (v. ALL. 4.6.3);

denuncia di cambiamento in catasto terreni, n. 5849 in data 14.10.1987 (v. ALL. 4.6.4);
 elaborato planimetrico del fabbricato e planimetrie catastali in data 29.04.1987, in ditta - e comproprietari dell'area, e

e comproprietari dell'edificio (v. ALL. 4.6.5);

Numero pratica: 313/1995

Intestazione: , , , , ,

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Progettista:

Per lavori: di formazione di accesso pedonale e modifica alla recinzione in via Monte Canin n. 2/1

Oggetto: accesso pedonale e recinzione

Presentazione in data 14/07/1995 al n. di prot. 15701

Rilascio in data 29/09/1995 al n. di prot. 161

NOTE:
 Dagli atti della pratica (v. ALL. 4.7) resi disponibili dall'U.T.C. del Comune di Cordenons (PN) si desume l'autorizzazione per la formazione di accesso pedonale e di modifica alla recinzione dell'area distinta in mappa al fl. 14 p.lle 815-714.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'U.T.C. (v. ALL. 4.7):

autorizzazione n. 161 in data 29.09.1995 relativa alla pratica 313/1995, rilasciata a
(v. ALL. 4.7.1);

richiesta di concessione/autorizzazione per la costruzione di accesso pedonale e modifiche alla recinzione esistente, presentata da e in qualità di comproprietari con le rispettive mogli, prot. n. 15701 in data 14.07.1995 (v. ALL. 4.7.2);

elaborato progettuale allegato all'autorizzazione n. 161 del 29.09.1995 (v. ALL. 4.7.3);

Numero pratica: 148/1992

Intestazione:

Tipo pratica: interventi di manutenzione straordinaria

Note tipo pratica: Progettista:

Per lavori: di opere di completamento e manutenzione straordinaria di locale accessorio in via Monte Canin n. 2/2 (unità immobiliare non pignorata)

Oggetto: completamento e manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/04/1992 al n. di prot. 5272

NOTE:

Dagli atti della pratica (v. ALL. 4.8) resi disponibili dall'U.T.C. del Comune di Cordenons (PN) si deduce che la pratica ha ad oggetto un immobile confinante di proprietà aliena;

la pratica ha ad oggetto opere interne in locale accessorio al piano interrato, consistenti in demolizione di divisorio interno; per tali opere non è richiesta a norma dell'art. 26 della legge 28.02.1985 n. 47 né la concessione né l'autorizzazione.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'U.T.C. (v. ALL. 4.8):

nota prot. n. 5272 in data 06.04.1992 presentata da e , con relazione tecnica e planimetria.

7.1

Conformità edilizia:

PREMESSE:

In risposta alla richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata (v. ALL. 4.1) l'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN) ha reso disponibili, per consultazione ed estrazione di copie, le seguenti pratiche edilizie:

PRATICA n. 3509, nulla osta per lavori di costruzione di casa di civile abitazione, prot. n. 11592 in data 23.12.1971, rilasciato a e (v. ALL. 4.4);

PRATICA n. 3675, nulla osta per lavori di costruzione di casa di civile abitazione prot. n. 151 in data 23.05.1972 (variante al nulla osta prot. n. 11592 del 23.12.1971) (v. ALL. 4.5);

ABITABILITA' relativa alle pratiche edilizie 3509 e 3675, prot. n. 12302/90 in data 22.07.1994, rilasciata a e (v. ALL. 4.6);

PRATICA n. 313/95 per formazione di accesso pedonale e modifica alla recinzione, autorizzazione n. 161 in data 29.09.1995 rilasciata a , , , (v. ALL. 4.7);

PRATICA n. 148/92 per opere di completamento e manutenzione straordinaria di locale accessorio in via Monte Canin n. 2/2, prot. n. 5272 in data 06.04.1992 presentata da e - ; tale pratica è relativa ad immobile di proprietà aliena adiacente, estraneo alla presente procedura (v. ALL. 4.8).

L'Ufficio Tecnico Comunale:

non ha rilasciato, in esito all'accesso agli atti del 17.03.2022 (v. ALL. 8.7), la nota scritta contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie relative al complesso pignorato presenti nell'archivio comunale, come richiesto (v. ALL. 4.1);

ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica del 03.03.2022 (v. ALL. 4.3);

ha rilasciato certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori del 03.03.2022 (v. ALL. 4.2).

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA DEL CORPO PIGNORATO:

tenendo conto delle circostanze esposte nelle premesse, si fa presente che l'assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso (**v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1**) è risultato sostanzialmente conforme a quello desumibile dal progetto di variante approvato (pratica n. 3675 nulla osta esecuzione lavori prot. 151 del 23.05.1972), salvo alcune difformità interne ed in piccole aperture esterne, nelle localizzazioni di seguito descritte, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto, in cui le difformità sono evidenziate in colore rosso (**v. ALL. 5.2.5**):

PIANO TERRA:

disimpegno antistante l'ingresso e comunicante con il disimpegno della zona notte;

attualmente la porta che separa i due disimpegni è ubicata oltre la porta della camera 1, che risulta accessibile dal disimpegno antistante l'ingresso, e gravita sulla zona giorno dell'abitazione; nella planimetria di progetto, invece, tale porta è rappresentata immediatamente prima della porta della camera 1, la quale risulta accessibile dal disimpegno della zona notte;

PIANO SEMINTERRATO:

locali deposito e cantina accessibili dal disimpegno;

attualmente il deposito è un locale cieco accessibile dal disimpegno mediante porta adiacente alla lavanderia, e la cantina è un locale finestrato (con 2 finestre alte a bocca di lupo) accessibile dal lato sud-ovest del disimpegno mediante porta;

il locale cantina, rappresentato nella planimetria di progetto come un unico locale accessibile dal disimpegno mediante porta all'estremità sud-ovest, è risultato in realtà suddiviso in 2 locali separati, delimitati da una parete divisoria interna non prevista in progetto; i 2 locali sono:

un locale adibito a deposito, cieco e reso accessibile dal disimpegno attraverso il vano-porta adiacente a quello della lavanderia, ed un locale adibito a cantina, dotato di 2 finestre a bocca di lupo, accessibile dal disimpegno attraverso il vano porta all'estremità sud-ovest;

il locale sul lato nord-ovest indicato in progetto come dispensa, è in realtà utilizzato come camera da letto, pur non avendo i requisiti per questa destinazione d'uso;

il locale sul lato nord-ovest indicato in progetto come ripostiglio, è in realtà utilizzato come cucina, che appare di realizzazione abbastanza recente;

PIANO PRIMO:

locale sottotetto;

attualmente sul fronte sud-ovest sono presenti 4 piccole aperture, mentre nella planimetria di progetto ne sono rappresentate solo 2; in pratica, sul fronte sud-ovest sono state realizzate 2 piccole aperture in più, analoghe a quelle progettate;

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**MODIFICHE INTERNE ED IN ALCUNE APERTURE DEL SOTTOTETTO:**

da analisi comparata della documentazione risultata disponibile, si desume quanto segue:

(v. ALL. 5.2.4, ALL. 5.2.5)

- l'assetto riscontrato in sito nella distribuzione interna dei locali dell'abitazione al piano terra è difforme rispetto al progetto nella posizione della porta interna tra il disimpegno antistante l'ingresso ed il disimpegno della zona notte;
- l'assetto riscontrato in sito nella distribuzione interna dei locali al piano seminterrato è difforme rispetto al progetto per l'avvenuta realizzazione della parete divisoria interna all'originaria cantina, e per l'avvenuta realizzazione della porta del disimpegno cieco, quest'ultimo ottenuto con l'inserimento della su citata parete divisoria;
- l'assetto riscontrato in sito sulla parete sud-ovest del sottotetto è difforme rispetto al progetto per l'avvenuta realizzazione di 2 ulteriori aperture analoghe alle 2 previste in progetto;
- l'attuale assetto riscontrato nell'unità immobiliare abitativa ai vari piani è rappresentato nella planimetria catastale del 08.04.1992 (**v. ALL. 2.11.1**) rispetto alla quale risulta conforme, con la sola esclusione della parete divisoria interna della cantina; anche le 4 aperture sulla parete esterna sud-ovest del sottotetto sono rappresentate nella planimetria catastale di cui sopra.

Secondo la Legge Regionale 11.11.2009 n. 19 e s.m.i. (Codice regionale dell'edilizia, testo vigente dal 20.05.2021) tali interventi rientrano nell'art. 4 comma 2, cioè tra gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo edilizia, essendo assimilabili ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; le prime comprendono eliminazione, spostamento e realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscono elementi costitutivi dell'edificio e che non riguardano le parti strutturali; la realizzazione delle 2 piccole aperture esterne del sottotetto è assimilabile ad interventi di manutenzione straordinaria (tra cui apertura o soppressione di fori esterni) sempre che non alterino la volumetria complessiva dell'edificio, come nel caso in esame.

Tali opere sono riferibili ad attività di edilizia libera asseverata di cui all'art. 16 bis della Legge regionale medesima, mediante comunicazione di inizio lavori asseverata.

Regolarizzabili mediante: istanza di riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: le difformità riscontrate si ritengono sanabili secondo l'art. 51 comma 3 della Legge Regionale 11.11.2009 n. 19 e s.m.i., mediante presentazione di istanza di riduzione a conformità degli interventi realizzati, corredata dai necessari documenti ed elaborati, e con pagamento di sanzione pecuniaria;

pratica edilizia e sanzione pecuniaria: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note:

Gli oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate) sono stati stimati forfettariamente in € 2.000,00 comprensivi di sanzioni e spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia.

Tuttavia il presente calcolo forfettario ha carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto un calcolo più preciso o esatto può essere ottenuto solo se elaborato da tecnici del Comune dopo la futura presentazione della pratica;

in quella sede sarà necessario presentare documenti integrativi e fare il raffronto tra gli elaborati allegati agli atti legittimanti l'intero edificio ed il rilievo di quest'ultimo, con successiva sovrapposizione grafica e restituzione planimetrica;

non è escluso, quindi, che in tale sede futura vengano considerate altre situazioni al momento non evidenti ed altri eventuali oneri.

Pertanto è necessario precisare che, dopo l'aggiudicazione all'asta del corpo pignorato (in tempi e condizioni non prevedibili alla data di stesura della presente relazione, anche per quanto attiene ad eventuali future variazioni di regolamenti e normative urbanistico-edilizie), l'effettiva sanabilità e la relativa esatta sanzione saranno determinate, in concreto, dall'Amministrazione Comunale, la quale si esprimerà solo a seguito dell'istruttoria della domanda inoltrata dal proprietario, previo accertamento dello stato dei luoghi e della consistenza delle opere difformi.

7.2

Conformità urbanistica**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di approvazione della variante n. 43
Zona omogenea:	B2 - residenziale: aree del territorio comunale parzialmente edificate, destinate al completamento dell'insediamento residenziale (zona media e bassa) (v. ALL. 4.3)
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, per l'area identificata in catasto al fl. 14 mappale 724, oltre che quelle statali e regionali, sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cordenons (PN) in data 03.03.2022, CDU n. 13/22 prot. n. 5411, rif. prot. 3101 del 08.02.2022 (v. ALL. 4.3); il certificato fa riferimento anche alle norme contenute nel regolamento Edilizio vigente; al certificato di destinazione urbanistica è allegato estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Comunale Generale vigente, relativamente all'art. 59 Zona B.2 (v. ALL. 4.3 pag. 2).

Il Comune di Cordenons (PN) ha rilasciato certificato in data 03.03.2022 prot. n. 5413 rif. prot. 3158 del 08.02.2022, da cui si desume che, sulla base dei dati forniti e per quanto è stato possibile reperire in archivio alla data della richiesta in merito all'immobile sito in via M. Canin n. 2/1 e distinto catastalmente al foglio 14 mappale 724, lo stesso non risulta oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del comma 2 dell'art. 41 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e sue successive modifiche ed integrazioni **(v. ALL. 4.2).**

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **unico (abitazione+garage+scoperto)**

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - -

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre a

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - - (PN)

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre a

È posto al piano: terra (locali residenziali), seminterrato (locali accessori e garage), primo (sottotetto);

L'edificio è stato costruito nel: 1972-1976

L'unità immobiliare abitativa è identificata con il numero civico 2/1 di via Monte Canin;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,76-2,79 m (abitazione piano terra);

2,27-2,42 m (accessori piano seminterrato); 2,48 m (garage);

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1;

Stato di manutenzione generale: buono.

Descrizione sommaria:

Il corpo unico pignorato consiste in un'abitazione unifamiliare indipendente, ubicata nell'ala nord di un fabbricato bifamiliare in Cordenons (PN).

Ha ingresso principale pedonale da via Monte Canin n. 2/1, ed ingresso carrabile dalla traversa di via Monte Canin. Il corpo comprende un'abitazione con accessori, garage e scoperto esclusivo pertinenziale; in particolare :

abitazione di tipo villino articolata su 3 livelli serviti da scala interna, con locali residenziali al piano terra, locali accessori al piano seminterrato, sottotetto praticabile al piano primo;

garage al piano seminterrato, dotato di ingresso autonomo dalla strada (traversa di via Monte Canin) e comunicante con i locali del piano seminterrato;

scoperto esclusivo pertinenziale a giardino, che circonda su 3 lati il fabbricato.

ABITAZIONE AL PIANO TERRA:

Attraverso cancelletto pedonale, aperto nel muro di recinzione dell'area su via Monte Canin al civico n. 2/1, si accede al vialetto pavimentato che attraversa lo scoperto esclusivo e raggiunge il portico antistante l'ingresso all'abitazione (v. ALL. 5.5.1. foto da 1 a 13).

Dal portico, a pianta rettangolare, si accede ai locali dell'abitazione al piano terra (v. ALL. 5.1.2 foto da 1 a 5; da 98 a 103; ALL. 5.2.1).

Attraverso il portoncino si accede al locale di ingresso, a pianta ad L, che funge da disimpegno tra i locali della zona giorno (soggiorno, cucina, camera 1) e che comunica con il vano della scala interna ed altresì con il disimpegno della zona notte (v. ALL. 5.1.2 foto 6-7-8, 18-19; ALL. 5.2.1).

L'ingresso comunica, mediante vano ad arco, con il soggiorno a pianta rettangolare, dotato di finestra e di porta-finestra afferente al portico, accessoriato con caminetto a legna (v. ALL. 5.1.2 foto da 9 a 17; ALL. 5.2.1).

L'ingresso comunica, mediante vano porta, con la cucina a pianta pressoché quadrata, dotata di finestra con affaccio sul giardino a sud-ovest, ed altresì di porta-finestra afferente al giardino, nell'angolo nord-est (v. ALL. 5.1.2 foto da 21 a 30; ALL. 5.2.1).

Nel locale di ingresso, di fronte al portoncino, si apre la porta di comunicazione con il vano scala, afferente ai locali del piano seminterrato (v. ALL. 5.1.2 foto da 31 a 34; ALL. 5.2.1).

A sinistra del vano scala, l'ingresso è posto in continuità spaziale con disimpegno a pianta rettangolare, preceduto da gradini e dotato di porta comunicante con la zona notte (v. ALL. 5.1.2 foto 31, da 35 a 40; ALL. 5.2.1).

Dal disimpegno si accede, mediante vano porta, alla camera 1 adibita a studio, a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio sul giardino a nord-ovest (v. ALL. 5.1.2 foto da 40 a 44; ALL. 5.2.1).

Dal disimpegno si accede mediante porta ad un altro disimpegno a pianta a T, che comunica con tutti i locali della zona notte (camera 2, camera 3, bagno 1, bagno 2, camera 4); nel disimpegno è presente una stufa a pellet (v. ALL. 5.1.2 foto da 45 a 50, 59-60, 68; ALL. 5.2.1).

La camera 2, a pianta rettangolare, è dotata di finestra con affaccio sul giardino a nord-ovest (v. ALL. 5.1.2 foto da 51 a 58; ALL. 5.2.1).

La camera 3, a pianta rettangolare, è dotata di finestra con affaccio sul giardino nell'angolo nord (v. ALL. 5.1.2 foto da 60 a 66; ALL. 5.2.1).

Il bagno 1, a pianta rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sul giardino a nord-est, ed è accessoriato con lavabo, wc, bidet, e doccia (v. ALL. 5.1.2 foto da 69 a 78; ALL. 5.2.1).

Il bagno 2, a pianta rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sul giardino a nord-est, ed è accessoriato con lavabo, wc, bidet e vasca da bagno (v. ALL. 5.1.2 foto da 79 a 87; ALL. 5.2.1).

La camera 4, a pianta rettangolare, è dotata di finestra con affaccio sul giardino nell'angolo est (v. ALL. 5.1.2 foto da 88 a 97; ALL. 5.2.1).

SOTTOTETTO AL PIANO PRIMO:

Il disimpegno del piano terra comunica, mediante vano porta, con la scala interna (rettilenea ad una rampa) afferente al sottotetto al piano primo (v. ALL. 5.1.2 foto 50, 90; ALL. 5.1.4 foto da 2 a 4; ALL. 5.2.1).

Il sottotetto è costituito da un unico spazio a pianta pressoché rettangolare, di altezza variabile, dotato di piccole finestre con affaccio a sud-ovest (v. ALL. 5.1.4 foto da 5 a 20; ALL. 5.2.1).

LOCALI ACCESSORI AL PIANO SEMINTERRATO:

Dall'ingresso al piano terra si accede ai locali del piano seminterrato mediante porta comunicante con la scala interna ad una rampa rettilinea (v. ALL. 5.1.3 foto da 1 a 6; ALL. 5.2.1).

La scala smonta nel disimpegno che serve tutti i locali del piano seminterrato e che comunica anche con il garage (v. ALL. 5.2.1).

Immediatamente a destra di chi scende dalla scala si apre la porta del deposito cieco a pianta rettangolare (v. ALL. 5.1.3 foto da 7 a 12; ALL. 5.2.1).

Il disimpegno comunica, mediante vano porta, con la lavanderia a pianta a T, dotata di 2 finestre alte a bocca di lupo sul lato nord-est, ed accessoriata con lavatoio e con 2 postazioni per lavatrici/asciugatrici (v. ALL. 5.1.3 foto da 13 a 27; ALL. 5.2.1).

Dal disimpegno si accede al bagno, a pianta rettangolare, dotato di finestra alta a bocca di lupo ed accessoriato con lavabo, wc, bidet e doccia (v. ALL. 5.1.3 foto da 28 a 39; ALL. 5.2.1).

Nel disimpegno si apre la porta di comunicazione con il garage (v. ALL. 5.1.3 foto 40; ALL. 5.2.1).

Il disimpegno comunica, mediante vano porta, con una camera a pianta rettangolare, dotata di finestra alta a bocca di lupo sul lato nord (v. ALL. 5.1.3 foto da 41 a 46, 57-58; ALL. 5.2.1).

In fondo al disimpegno si apre la porta di comunicazione con un locale adibito a cucina, dotato di finestra alta a bocca di lupo sul lato sud-ovest (v. ALL. 5.1.3 foto da 48 a 56, 70; ALL. 5.2.1).

Il disimpegno comunica, mediante vano porta, con la cantina a pianta rettangolare, dotata di 2 finestre alte a bocca di lupo (v. ALL. 5.1.3 foto da 59 a 64; ALL. 5.2.1).

Dal disimpegno si accede ad un piccolo ripostiglio sottoscala dotato di porta a soffietto (v. ALL. 5.1.3 foto da 65 a 69; ALL. 5.2.1).

GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO:

Dalla strada (traversa di via Monte Canin) sul lato est dell'area, si accede al garage, mediante cancello e rampa carrabile (v. ALL. 5.1.1 foto da 33 a 37).

Il garage, a pianta rettangolare, è dotato di 2 finestre alte a bocca di lupo sul lato nord-ovest, e comunica mediante vano porta con il disimpegno al piano seminterrato (v. ALL. 5.1.5 foto da 1 a 14), ed attraverso quest'ultimo con la scala interna afferente all'abitazione (v. ALL. 5.1.5 foto da 15 a 20; ALL. 5.2.1).

CENTRALE TERMICA COMUNE AL PIANO SEMINTERRATO:

Dalla strada (traversa di via Monte Canin) attraverso cancelletto pedonale e scala, si accede al locale centrale termica posto alla quota del piano seminterrato;

il locale, a pianta rettangolare, dotato di finestra a bocca di lupo, è costituito da un unico spazio comune all'abitazione pignorata ed a quella confinante di proprietà aliena, e non comunica con locali interni del fabbricato;

il cancello di ingresso e la scala insistono su porzione di scoperto di pertinenza dell'abitazione confinante di proprietà aliena, gravato da servitù costituita di transito (in favore dell'abitazione pignorata) per accedere alla centrale termica, che ospita 2 caldaie, ciascuna a servizio di un'abitazione (v. ALL. 5.1.1 foto da 37 a 39; ALL. 5.1.6 foto da 1 a 7; ALL. 5.2.1).

Condizioni generali dell'immobile:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) l'immobile è risultato in buone condizioni generali.

I locali interni sono dotati di elementi costruttivi di media qualità (infissi esterni ed interni, pavimenti, rivestimenti, apparecchi igienico-sanitari) che sono risultati (attraverso semplici ispezioni de visu ed in assenza di indagini strumentali) generalmente in buono stato di conservazione e manutenzione.

All'interno di alcuni locali si è riscontrata la presenza di puntuali situazioni di degrado dello strato di finitura di pareti e soffitti, con segni di umidità, muffe e macchie, nelle seguenti localizzazioni:

PIANO TERRA:

camera 2: superficie sommitale della parete finestrata, all'attacco con il soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 58);

camera 3: superfici sommitali della parete finestrata e di quelle adiacenti, all'attacco il soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 61, 64, 65, 66); superficie interna del davanzale della finestra (v. ALL. 5.1.2 foto 63);

bagno 1: superficie sommitale della parete finestrata all'attacco con il soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 77);

camera 4: superficie sommitale della parete finestrata all'attacco con il soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 91); superficie interna del davanzale della finestra (v. ALL. 5.1.2 foto 94);

PIANO SEMINTERRATO:

lavanderia: superfici delle pareti in prossimità del lavatoio (v. ALL. 5.1.3 foto 16, 18,19);

disimpegno: superficie basamentale della parete d'angolo immediatamente a destra della porta di comunicazione con la cantina (v. ALL. 5.1.3 foto 58).

Nei locali lavanderia e garage al piano seminterrato le superfici di intradosso dei soffitti non sono intonacate (v. ALL. 5.1.3 foto 15, 16, 17, 24, 25, 26, 27; ALL. 5.1.5 foot 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde
Fondazioni	materiale: c.a. Note: dati desunti da grafici di progetto in atti di pratiche edilizie di costruzione del fabbricato (v. ALL. 4.4, ALL. 4.5, ALL. 4.6)
Solai	tipologia: in latero-cemento
Travi	materiale: c.a. Riferito limitatamente a: struttura di copertura a vista nel sottotetto

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: pedonale ad anta materiale: metallico Riferito limitatamente a: ingresso pedonale al civico n. 2/1 di via Monte Canin
Cancello	materiale: metallico Riferito limitatamente a: ingresso carrabile alla rampa afferente al garage dalla strada traversa di via Monte Canin

Infissi esterni	tipologia: ad anta singola o doppia materiale: legno; vetro termocamera protezione: zanzariere; tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: discrete Riferito limitatamente a: locali dell'abitazione al piano terra
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: metallo, vetro semplice condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: finestra locali piano seminterrato e garage
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno; legno e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: locali dell'abitazione al piano terra
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: locali al piano seminterrato
Infissi interni	tipologia: a soffietto materiale: plastica condizioni: buone Riferito limitatamente a: disimpegno-sottoscala al piano seminterrato
Pareti esterne	rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: locali abitazione piano terra e seminterrato (esclusa camera 4)
Pavim. Interna	materiale: parquet in legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione piano terra camera 4
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone valutabili solo localmente; calpestio ingombro di materiali depositati Riferito limitatamente a: sottotetto
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: maniglia; serratura semplice condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: portoncino di ingresso all'abitazione al piano terra dal portico antistante
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: portone di ingresso al garage del piano seminterrato dalla rampa carrabile
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo Riferito limitatamente a: portoncino di ingresso al locale centrale termica comune al piano seminterrato
Rivestimento	ubicazione: pareti e soffitti materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: generalmente discrete Riferito limitatamente a: locali interni abitazione
Rivestimento	ubicazione: pareti materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: discrete Riferito limitatamente a: locali piano seminterrato
Rivestimento	ubicazione: soffitti materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: generalmente discrete Riferito limitatamente a: locali piano seminterrato (esclusa lavanderia e garage)
Rivestimento	ubicazione: soffitti materiale: al rustico condizioni: generalmente discrete Riferito limitatamente a: lavanderia, garage, sottotetto

Rivestimento	ubicazione: bagni, cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: generalmente discrete
Scale	posizione: scala interna ad unica rampa rettilinea Riferito limitatamente a: rampe di scale di collegamento interpiano tra abitazione piano terra, locali seminterrato e sottotetto
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Elettrico	tipologia: sottotraccia, localmente componenti a vista condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione, garage Note: componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas naturale diffusori: termosifoni condizioni: non verificabili conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione piano terra e seminterrato Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Termico	alimentazione: legna diffusori: camino condizioni: non verificabili Riferito limitatamente a: locale soggiorno abitazione piano terra Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: biomasse solide rete di distribuzione: stufa a pellet condizioni: buone Riferito limitatamente a: abitazione piano terra, locale disimpegno zona notte Note: La stufa a pellet è di proprietà del conduttore e sarà da questi asportata al momento della liberazione dell'immobile; I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del corpo unico comprendente abitazione+garage+scoperto (v. ALL. 5.2.1) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE:

le superfici reali lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo indicate nelle planimetrie quotate in ALL. 5.2.3, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nelle planimetrie in ALL. 5.2.2:

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore; pareti perimetrali di separazione da altre unità immobiliari di proprietà aliena per metà spessore;

SUPERFICI REALI DEI LOCALI ACCESSORI:

ciascuna superficie è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore; pareti perimetrali di separazione da altre unità immobiliari di proprietà aliena per metà spessore;

SUPERFICIE REALE DEL PORTICO:

determinata separatamente dalla superficie dei locali interni residenziali;

SUPERFICIE REALE DELLO SCOPERTO:

è stata determinata a partire dalla superficie catastale risultante dalla visura dell'area di base e pertinenza del fabbricato, ovvero dalla superficie catastale dell'intera p.lla 724 del fl. 14 (v. ALL. 2.10.4), dalla quale è stata detratta la superficie coperta dal fabbricato;

superficie intera area di base e pertinenza del fabbricato = 695,00 mq (v. ALL. 2.10.4);

superficie coperta dal fabbricato (v. ALL. 5.2.2):

fabbricato abitazione = 161,10 mq; portico = 25,20 mq;

superficie coperta totale = (161,10+25,20) mq = 186,30 mq;

superficie scoperta complessiva = (695,00 - 186,30) mq = 508,70 mq;

nell'ambito della superficie scoperta complessiva si individuano 2 porzioni differenti, alle quali sono stati applicati differenti indici mercantili (o coefficienti di ragguaglio), secondo letteratura e pratica corrente:

superficie scoperta fino a 100,00 mq = 100,00 mq

superficie scoperta oltre 100,00 mq = (508,70 - 100,00) mq = 408,70 mq;

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo indice mercantile (o coefficiente di ragguaglio);

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **308,92 mq**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali piano terra	sup reale lorda	1,00	161,10	€ 900,00
portico piano terra	sup reale lorda	0,40	10,08	€ 900,00
locali accessori piano seminterrato	sup reale lorda	0,50	64,27	€ 900,00
sottotetto piano primo	sup reale lorda	0,25	40,28	€ 900,00
garage piano seminterrato	sup reale lorda	0,50	13,77	€ 900,00
accessorio centrale termica (porzione)	sup reale lorda	0,25	1,26	€ 900,00
scoperto esclusivo fino a 100 mq	sup reale lorda	0,10	10,00	€ 900,00
scoperto esclusivo oltre 100 mq	sup reale lorda	0,02	8,17	€ 900,00

308,92**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Zona: Cordenons (PN), zona periferica borgate conurbate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 990,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.450,00

Accessori:

unico

(abitazione+garage+scoperto) Posto al piano seminterrato

1. Garage

Composto da un unico locale a pianta rettangolare

Sviluppa una superficie complessiva di 27,53 mq

L'accessorio garage consiste in un'autorimessa privata costituente pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata; è accessibile dalla strada (traversa di via Monte Canin) mediante rampa carrabile, e comunica con i locali dell'unità immobiliare abitativa al piano seminterrato;

il garage è dotato di proprio identificativo catastale, come unità immobiliare censita al fl. 14 p.la 724 sub. 3, categoria C/6 (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7, ALL. 2.8, ALL. 2.10.2, ALL. 2.11.2); il garage è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.8).

unico

(abitazione+garage+scoperto) Posto al piano seminterrato

2. Centrale termica

Composto da porzione di locale a pianta rettangolare

Sviluppa una superficie complessiva di 5,04 mq

L'accessorio locale centrale termica a servizio dell'abitazione pignorata consiste in una porzione di un unico locale comune a quest'ultima ed a quella adiacente di proprietà aliena (fl. 14 p.la 815);

il locale è accessibile dalla strada (traversa di via Monte Canin) mediante cancelletto pedonale e scala che discende alla quota del piano seminterrato;

la scala insiste su porzione di scoperto esclusivo pertinenziale all'unità abitativa adiacente di proprietà aliena (fl. 14 p.la 815), gravato da servitù attiva di transito costituita con atto di divisione per Notaio Giuseppe Salice di Pordenone in data 29.07.1994, rep. n. 449427, racc. n. 30096, trascritto a Pordenone il 10.08.1994 ai nn. RG 8853, RP 6712 (v. ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.3, ALL. 3.2.9, ALL. 3.2.10); da tale atto si desume che l'accesso alle porzioni di centrale termica, formanti un unico locale a cavallo della dividente i mappali fl. 14 p.la 724 e fl. 14 p.la 815, avviene attraverso la scala esterna ed il portoncino in ferro insistenti sul mappale fl. 14 p.la 815;

viene pertanto costituita servitù di transito per accedere al locale centrale termica, per la manutenzione ordinaria e straordinaria, sulla striscia di terreno posta sul lato nord est del mappale fl. 14 p.la 815, delimitata da muro di sostegno di tamponamento, a partire dalla strada laterale di via Monte Canin attraverso l'accesso delimitato da pilastri;

tale servitù è a carico del mappale fl. 14 p.la 815 ed a favore del mappale fl. 14 p.la 724 (pignorato);

la porzione di locale centrale termica a servizio dell'unità abitativa pignorata è stata valutata nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.8);

unico

(abitazione+garage+scoperto) Posto al piano primo

3. Sottotetto

Composto da un unico locale

Sviluppa una superficie complessiva di 161,10 mq

L'accessorio sottotetto consiste in unico locale di altezza variabile, accessibile dai locali dell'abitazione al piano terra, mediante scala interna; il sottotetto non è dotato di proprio identificativo catastale, ma fa parte dell'unità immobiliare abitativa censita al fl. 14 p.la 724 sub. 7 (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7, ALL. 2.8, ALL. 2.10.1, ALL. 2.11.1); il sottotetto è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.8);

unico

(abitazione+garage+scoperto) Posto al piano terra

4. Scoperto esclusivo

Sviluppa una superficie complessiva di 508,70 mq

Lo scoperto esclusivo di pertinenza delle unità immobiliari pignorate, adibito a giardino, è accessibile dalla strada via Monte Canin attraverso cancello di ingresso pedonale afferente all'abitazione; lo scoperto è identificato catastalmente al fl. 14 p.la 724 sub. 9 come bene comune non censibile, corte comune al sub.7 (abitazione) ed al sub. 3 (garage) (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7, ALL. 2.8, ALL. 2.10.3); lo scoperto è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.8);

unico

(abitazione+garage+scoperto) Posto al piano terra

5. Portico

Composto da spazio coperto

Sviluppa una superficie complessiva di 25,20 mq

Il portico consiste in uno spazio coperto a pianta rettangolare antistante il fronte sud-ovest dell'abitazione; è accessibile dallo scoperto esclusivo e comunica con i locali al piano terra dell'abitazione mediante portoncino di ingresso; il portico non è dotato di proprio identificativo catastale ma fa parte dell'unità immobiliare abitativa al fl. 14 p.la 724 sub. 7 (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7, ALL. 2.8, ALL. 2.10.1, ALL. 2.11.1); il portico è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.8);

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Nella stima del lotto sono stati adottati sequenzialmente i criteri di seguito esposti:

I) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA - Market Comparison Approach,

in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (Cordenons, zona residenziale periferica a nord del capoluogo e nelle adiacenze di via Monte Canin, abitazioni unifamiliari terra-cielo con scoperto pertinenziale), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 20 mesi anteriori a maggio 2022 (v. ALL. 7.7); applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile oggetto di stima (v. ALL. 7.8);

conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 7.8 alle quali si rimanda, da intendersi richiamate integralmente e trascritte nel testo della presente relazione;

II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con:

i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati risultate disponibili (v. ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.5, ALL. 7.6);

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima dell'immobile pignorato, tenendo conto essenzialmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 7.7, ALL. 7.8);

IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

V) Decurtazione, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dei seguenti importi:
-importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);
-importo stimato per la regolarizzazione delle difformità edilizie.

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.12);
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.1.2, ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.3, ALL. 3.2.5, ALL. 3.2.7, ALL. 3.2.9, ALL. 3.2.12, ALL. 3.3, ALL. 3.4);
Ufficio del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.5);
Ufficio Tecnico di Comune di Cordenons (PN) (v. ALL. 4);
Studio Notaio Gaspare Gerardi - Pordenone (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3);
Archivio Notarile Distrettuale di Pordenone (v. ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.4, ALL. 3.2.6, ALL. 3.2.8);
Archivio Notarile Distrettuale di Udine (v. ALL. 3.2.13, ALL. 3.2.14);
Comune di Cordenons (PN) - Ufficio Servizi Demografici (v. ALL. 3.6).

Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1);
Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare FIMAA Provincia di Pordenone (v. ALL. 7.2);
Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.3, ALL. 7.4);
Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 7.5);
Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.6);

FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 20 mesi anteriori a maggio 2022, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con quelli pignorati, siti in Comune di Cordenons (PN), facenti parte di fabbricati unifamiliari terra-cielo con scoperto esclusivo, ubicati nelle immediate adiacenze di via Monte Canin e nella periferia residenziale a nord del capoluogo (v. ALL. 7.7);

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

desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1):

Comune Cordenons (PN), zona periferica borgate conurbate, tipologia prevalente: ville e villini in normale stato conservativo:
min=€/mq 990,00; max=€/mq 1.450,00; medio=€/mq 1.220,00;

2) Borsino FIMAA (v. ALL. 7.2):

Comune Cordenons (PN), periferia, appartamenti usati:
 min=€/mq 800,00; max=€/mq 1.200,00; medio=€/mq 1.000,00;

3) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.3):

Comune Cordenons (PN), zona borgate conurbate, quotazioni di ville e porzioni di villa:
 min=€/mq 819,00; max=€/mq 1.296,00; medio=€/mq 1.058,00;

4) Immobiliare.it (v. ALL. 7.5):

Comune Cordenons (PN), prezzo medio richiesto in vendita per immobili residenziali:
 medio=€/mq 1.182,00;

5) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 7.6):

Comune Cordenons (PN), prezzo medio richiesto in vendita per immobili residenziali:
 per villa: medio=€/mq 1.400,00
 per casa indipendente: medio=€/mq 1.250,00.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili, alquanto divergenti tra loro, si desume un parametro unitario medio di zona, puramente indicativo, compreso tra un minimo di €/mq 800,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00 con un valore medio di €/mq 1.100,00.

8.2 Valutazione corpi:

unico (abitazione+garage+scoperto). Abitazione in villini [A7] con annessi garage, centrale termica, sottotetto, scoperto esclusivo, portico

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 900,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach, con il supporto dei dati di recenti compravendite nella zona (v. ALL. 7.7, ALL. 7.8):

si richiamano le risultanze dettagliate nelle tabelle di calcolo estimativo in ALL. 7.8, da cui risulta:
 valore stimato del subject: $V = € 270.448,17$;

considerata la superficie commerciale del subject: $SC = mq 308,92$;

il valore unitario risulta: $VU = €/mq 875,47$;

II) Raffronto del valore unitario di cui al punto I) con i valori unitari medi di zona

desunti dalle fonti risultate disponibili (v. ALL. 7.1, ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.5, ALL. 7.6):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario minimo pari a circa €/mq 800,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.400,00 con un valore unitario medio indicativo di €/mq 1.100,00;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA-Market Comparison Approach, che non si basa su quotazioni medie indicative, bensì su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate (v. ALL. 7.7), si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima quello risultante dal procedimento MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 7.8):

$VU = €/mq 875,47$, in cifra tonda €/mq 900,00;

in conclusione, il valore complessivo stimato dell'intero corpo pignorato, calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato:

$V = VU * SC = €/mq 900,00 * mq 308,92 = € 278.037,00=.$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali piano terra	161,10	€ 900,00	€ 144.990,00
portico piano terra	10,08	€ 900,00	€ 9.072,00
locali accessori piano seminterrato	64,27	€ 900,00	€ 57.843,00
sottotetto piano primo	40,28	€ 900,00	€ 36.252,00
garage piano seminterrato	13,77	€ 900,00	€ 12.393,00
accessorio centrale termica (porzione)	1,26	€ 900,00	€ 1.134,00
scoperto esclusivo fino a 100 mq	10,00	€ 900,00	€ 9.000,00
scoperto esclusivo oltre 100 mq	8,17	€ 900,00	€ 7.353,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 278.037,00
Valore corpo			€ 278.037,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 278.037,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 278.037,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico (abitazione+garage+scoperto)	Abitazione in vil- lini [A7] con an- nessi garage, cen- trale termica, sot- totetto, scoperto esclusivo, portico	308,92	€ 278.037,00	€ 278.037,00

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%)	€ 41.705,55
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni (da libero):	€ 234.331,45
--	---------------------

Prezzo da libero: € 234.331,45

Prezzo da occupato: € 210.898,30

ELENCO ALLEGATI:**ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 30.12.2021 *(pagg. 1-9)*
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 13.01.2022 *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 1.3:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 1.4:** Verbale di accesso presso gli immobili pignorati *(pagg. 1-2)*

ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale degli immobili pignorati:

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale del complesso pignorato *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 2.2:** Individuazione del complesso di cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale *(unica pag.)*
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale fl. 14 p.lla 724 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area e del fabbricato *(unica pag.)*
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico del fabbricato fl. 14 p.lla 724 in data 08.04.1992 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 2.6:** Elenco subalterni del fabbricato fl. 14 p.lla 724 in data 08.04.1992 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.7:** Elaborato planimetrico del fabbricato fl. 14 p.lla 724 in data 15.09.2005 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.8:** Elenco subalterni del fabbricato fl. 14 p.lla 724 in data 15.09.2005 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.9:** Elenco immobili del fabbricato fl. 14 p.lla 724 in data 08.02.2022 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 2.10:** Visure catastali storiche:
 - ALL. 2.10.1:** Visura unità immobiliare abitazione p.lla 724 sub. 7 *(pagg. 1-4)*
 - ALL. 2.10.2:** Visura unità immobiliare garage p.lla 724 sub. 3 *(pagg. 1-6)*
 - ALL. 2.10.3:** Visura unità immobiliare corte comune p.lla 724 sub. 9 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 2.10.4:** Visura area base e pertinenza del fabbricato p.lla 724 fl. 14 *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 2.11:** Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, datate 08.04.1992:
 - ALL. 2.11.1:** Planimetria unità immobiliare abitazione p.lla 724 sub. 7 *(unica pag.)*
 - ALL. 2.11.2:** Planimetria unità immobiliare garage p.lla 724 sub. 3 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.12:** Visure catastali storiche di particelle confinanti:
 - ALL. 2.12.1:** Visura fabbricato su p.lla 815 *(pagg. 1-4)*
 - ALL. 2.12.2:** Visura area p.lla 815 *(pagg. 1-4)*
 - ALL. 2.12.3:** Visura area p.lla 1054 *(pagg. 1-4)*
 - ALL. 2.12.4:** Visura area p.lla 256 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 2.12.5:** Visura area p.lla 171 *(pagg. 1-3)*

ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso degli immobili pignorati:

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati agli eseguiti e con atto di compravendita del 21.11.2007:
 - ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Gaspare Gerardi in data 21.11.2007 rep. 50837, racc. 17570, rilasciato in copia semplice dallo studio del Notaio Gerardi *(pagg. 1-4)*
 - ALL. 3.1.2:** Nota di trascrizione di atto di compravendita per Notaio Gaspare Gerardi in data 21.11.2007 rep. 50837, racc. 17570 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.1.3:** Richiesta inoltrata allo studio del Notaio Gerardi e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-6)*
 - ALL. 3.1.4:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di compravendita per Notaio Gaspare Gerardi in data 21.11.2007 rep. 50837 *(pagg. 1-2)*

- **ALL. 3.2:** Titoli di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari e ed ai proprietari ante ventennio e , con relative ricerche ipotecarie (ispezioni ipotecarie e note di trascrizione):
 - ALL. 3.2.1:** Nota di trascrizione di atto giudiziario Decreto di Trasferimento immobili del Giudice Delegato del Tribunale di Pordenone in data , rep. n. 146/2 (pagg. 1-9)
 - ALL. 3.2.2:** Atto di divisione per Notaio Giuseppe Salice in data 29.07.1994 rep. 449427, fasc. 30096, rilasciato in copia autentica su supporto informatico da Archivio Notarile di Pordenone (pagg. 1-5)
 - ALL. 3.2.3:** Nota di trascrizione di atto di divisione per Notaio Giuseppe Salice in data 29.07.1994 rep. 449427 (pagg. 1-11)
 - ALL. 3.2.4:** Richiesta di atto di divisione per Notaio Giuseppe Salice in data 29.07.1994 rep. 449427 inoltrata all'Archivio Notarile di Pordenone e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-24)
 - ALL. 3.2.5:** Ispezione ipotecaria sul soggetto precedente proprietario (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.2.6:** Atto di cessione di quota per Notaio Giuseppe Salice in data rep. 444111, fasc. n. 29842, rilasciato in copia autentica su supporto informatico da Archivio Notarile di Pordenone (pagg. 1-9)
 - ALL. 3.2.7:** Nota di trascrizione dell'atto di cessione di quota per Notaio Giuseppe Salice in data rep. 444111 (pagg. 1-9)
 - ALL. 3.2.8:** Richiesta di atto di cessione di quota per Notaio Giuseppe Salice in data rep. 444111 inoltrata all'Archivio Notarile di Pordenone e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-20)
 - ALL. 3.2.9:** Nota di trascrizione di servitù di transito (sulla p.lla 815 confinante, in favore della p.lla 724) costituita con atto di divisione per Notaio Giuseppe Salice in data 29.07.1994 rep. 449427 (pagg. 1-5)
 - ALL. 3.2.10:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di divisione per Notaio Giuseppe Salice in data 29.07.1994 rep. 449427 (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.2.11:** Decreto di Trasferimento di beni immobili del Giudice Delegato del Tribunale di Pordenone in data , rep. n. 146/2, acquisito in copia presso Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN) in allegato agli atti della pratica edilizia n. 3509 (pagg. 1-6)
 - ALL. 3.2.12:** Ispezione ipotecaria e note di trascrizione relative al soggetto proprietaria ante ventennio (pagg. 1-11)
 - ALL. 3.2.13:** Atto di compravendita per Notaio Valdemaro Corsi in data rep. 37558, rilasciato in copia autentica su supporto informatico da Archivio Notarile di Udine (pagg. 1-5)
 - ALL. 3.2.14:** Richiesta di atto di compravendita per Notaio Valdemaro Corsi in data rep. 37558 inoltrata all'Archivio Notarile di Udine e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-13)
 - ALL. 3.2.15:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dal Decreto di Trasferimento di beni immobili del Giudice Delegato del Tribunale di Pordenone in data , rep. n. 146/2 (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.2.16:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di cessione di quota per Notaio Giuseppe Salice in data rep. 444111 (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.2.17:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di compravendita per Notaio Valdemaro Corsi in data rep. 37558 (unica pag.)

- **ALL. 3.3:** Ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati alla data del 14.01.2022:
 - ALL. 3.3.1:** Ispezione ipotecaria relativa all'abitazione (p.lla 724 sub. 7) *(unica pag.)*
 - ALL. 3.3.2:** Ispezione ipotecaria relativa al garage (p.lla 724 sub. 3) *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.4:** Note di iscrizione/trascrizione relative agli immobili pignorati, risultanti da ispezioni ipotecarie alla data del 14.01.2022:
 - ALL. 3.4.1:** Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 21.11.2007 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.4.2:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 28.07.2021 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.5:** Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: copia di contratto di locazione rilasciata da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, e relativa richiesta inoltrata:
 - ALL. 3.5.1:** Contratto di locazione sottoscritto il 26.08.2014, registrato il 27.08.2014 al n. 3062 serie 3T *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.5.2:** Corrispondenza intercorsa con Agenzia delle Entrate con riferimento al contratto di locazione *(pagg. 1-13)*
- **ALL. 3.6:** Accertamento di residenza e stato civile degli esecutati:
 - ALL.3.6.1:** Certificazioni rilasciate dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cordenons (PN) relativamente agli esecutati (residenza , estratto per riassunto degli atti di matrimonio), richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-15)*
 - ALL. 3.6.2:** Certificato contestuale relativo alla famiglia anagrafica residente negli immobili pignorati alla data del 19.01.2022, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cordenons (PN) *(pagg. 1-2)*

ALL. 4: Situazione edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati:

- **ALL. 4.1:** Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cordenons (PN) *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 4.2:** Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN) in data 03.03.2022 e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-7)*
- **ALL. 4.3:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN) in data 03.03.2022 e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-10)*
- **ALL. 4.4:** Pratica edilizia n. 3509 avente ad oggetto Nulla osta per l'esecuzione di lavori di costruzione di una casa di civile abitazione, rilasciato a _____ e _____ :
 - ALL. 4.4.1:** Nulla Osta esecuzione lavori prot. n. 11592 in data 23.12.1971 *(unica pag.)*
 - ALL. 4.4.2:** Domanda di autorizzazione per lavori di costruzione di una casa di abitazione, prot. n. 7559 in data 11.09.1970, presentata da _____ e _____ , ed atti estratti dalla pratica *(pagg. 1-9)*
 - ALL. 4.4.3:** Grafici di progetto redatti dal _____ : estratto mappale, planimetria, piante piano rialzato, scantinato, fondazioni, sottotetto, prospetti, sezione *(pagg. 1-11)*
 - ALL. 4.4.4:** Volturazione licenza edilizia ed abitabilità agli aggiudicatari _____ , _____ , _____ a seguito di Decreto di Trasferimento di beni immobili del Giudice Delegato del Tribunale di Pordenone in data _____ , rep. n. 146/2; volturazione prot. 12302/90 in data 22.07.1994 con riferimento alle pratiche edilizie 3509 e 3675 *(pagg. 1-10)*
- **ALL. 4.5:** Pratica edilizia n. 3675 avente ad oggetto Nulla Osta per l'esecuzione di lavori di costruzione di una casa di civile abitazione (in sostituzione di progetto approvato il 23.12.1971 prot. n. 11592), rilasciato a _____ e _____
 - ALL. 4.5.1:** Nulla Osta esecuzione lavori prot. n. 151 in data 23.05.1972 *(unica pag.)*
 - ALL. 4.5.2:** Domanda di autorizzazione per lavori di costruzione di una casa di abitazione (variante al Nulla Osta rilasciato in 23.12.1971 prot. n. 11592), prot. n. 151 in data _____

- 07.01.1972, presentata da _____ e _____, poi volturata a _____ e _____, ed atti estratti dalla pratica (pagg. 1-14)
- ALL. 4.5.3:** Grafici di progetto redatti dal _____ : TAV. A: estratto mappale, planimetria, piante fondazioni, piano interrato, rialzato, sottotetto, fognatura (pagg. 1-7)
- ALL. 4.5.4:** Grafici di progetto redatti dal _____ : TAV. B: prospetti e sezione (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.6:** Abitabilità relativa alle pratiche edilizie 3509 e 3675, per fabbricato bifamiliare in via Monte Canin n. 2/1:
 - ALL. 4.6.1:** Autorizzazione di abitabilità prot. n. 12302/90 in data 22.07.1994 relativa alle pratiche 3509 e 3675, rilasciata a _____ e _____ (pagg. 1-4)
 - ALL. 4.6.2:** Domanda di abitabilità presentata da _____ e _____ prot. n. 14849 in data 17.12.1982 (pagg. 1-5)
 - ALL. 4.6.3:** Voltura nominativo abitabilità prot. n. 12302/90 in data 12.09.1990 presentata da _____, divenuti proprietari del fabbricato bifamiliare a seguito di vendita all'incanto presso Tribunale Pordenone per Fallimento _____ in data 26.07.1990 (pagg. 1-7)
 - ALL. 4.6.4:** Catasto terreni, Denuncia di cambiamento n. 5849 presentata il 14.10.1987 (pagg. 1-6)
 - ALL. 4.6.5:** Elaborato planimetrico del fabbricato e planimetrie catastali in data 29.04.1987, ditta _____ e _____ comproprietari per l'area, e _____ e _____ comproprietari per l'edificio (pagg. 1-5)
 - **ALL. 4.7:** Pratica edilizia n. 313/95 avente ad oggetto formazione di accesso pedonale e modifica alla recinzione in via Monte Canin n. 2/1:
 - ALL. 4.7.1:** Autorizzazione 161 in data 29.09.1995, pratica 313/1995, rilasciata a _____, _____, _____, _____ (pagg. 1-2)
 - ALL. 4.7.2:** Richiesta di concessione/autorizzazione per la costruzione di accesso pedonale e modifiche alla recinzione esistente, presentata da _____ e _____ - _____ in qualità di comproprietari con le rispettive mogli, prot. n. 15701 in data 14.07.1995 (pagg. 1-5)
 - ALL. 4.7.3:** Elaborato progettuale allegato all'autorizzazione 161 del 29.09.1995, pratica n. 313/95 (pagg. 1-5)
 - **ALL. 4.8:** Pratica edilizia n. 148/92 avente ad oggetto opere di completamento e manutenzione straordinaria di locale accessorio in via Monte Canin n. 2/2: nota prot. n. 5272 in data 06.04.1992 presentata da _____ ed _____, con relazione tecnica e planimetria (pratica relativa ad altro immobile non pignorato, estraneo alla presente procedura) (pagg. 1-3)

ALL. 5: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alla data dell'accesso:

- **ALL. 5.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 5.1.1:** Foto generali del fabbricato e degli spazi esterni (foto 1-39; pagg. 1-21)
 - ALL. 5.1.2:** Foto dell'abitazione al piano terra con riferimenti planimetrici (foto 1-103; pagg. 1-49)
 - ALL. 5.1.3:** Foto dell'abitazione al piano seminterrato con riferimenti planimetrici (foto 1-70; pagg. 1-34)
 - ALL. 5.1.4:** Foto del sottotetto al piano primo con riferimenti planimetrici (foto 1-20; pagg. 1-12)
 - ALL. 5.1.5:** Foto del garage al piano seminterrato con riferimenti planimetrici (foto 1-20; pagg. 1-10)
 - ALL. 5.1.6:** Foto della centrale termica comune al piano seminterrato, con riferimenti planimetrici (foto 1-7; pagg. 1-4)

- **ALL. 5.2:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 5.2.1:** Planimetrie dello stato dei luoghi *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 5.2.2:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 5.2.3:** Planimetrie quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 5.2.4:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto delle planimetrie catastali *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 5.2.5:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto dei grafici di variante di progetto autorizzato *(pagg. 1-2)*

ALL. 6: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:

- **ALL. 6.1:** Attestato di Prestazione Energetica APE, codice certificato n. 9301700016422 Regione Friuli Venezia Giulia in data 27.05.2022, depositato con protocollo INSIEL: TS1-REGAPE-2022-0013803-A del 27.05.2022, tecnico certificatore abilitato *(pagg. 1-10)*

ALL. 7: Dati di supporto alla stima degli immobili pignorati:

- **ALL. 7.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare FIMAA della provincia di Pordenone *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it vendite *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 7.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it affitti *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 7.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it *(pagg. 1-10)*
- **ALL. 7.6:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.7:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Cordenons (PN) nella zona *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.8:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) *(pagg. 1-6)*

ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 8.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
 - ALL. 8.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 14.01.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 8.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 08.02.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 8.1.3:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 02.03.2022 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.2:** Diritti conservatoria Registri Immobiliari per ispezioni:
 - ALL. 8.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 14.01.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 8.2.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 02.03.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 8.2.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 14.03.2022 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 8.2.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 15.03.2022 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.3:** Diritti Agenzia Entrate per rilascio copia di contratto di locazione *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 8.4:** Diritti Archivio Notarile Pordenone per rilascio copia atto di divisione *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 8.5:** Diritti Archivio Notarile Pordenone per rilascio copia atto di cessione quota *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 8.6:** Diritti Archivio Notarile Udine per rilascio copia atto di compravendita *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 8.7:** Diritti Comune Cordenons (PN) per accesso agli atti di pratiche edilizie *(pag. 1-2)*
- **ALL. 8.8:** Diritti Comune Cordenons (PN) per certificato provvedimenti sanzionatori *(unica pag.)*
- **ALL. 8.9:** Diritti Comune Cordenons (PN) per certificato destinazione urbanistica *(unica pag.)*

- **ALL. 8.10:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
 - ALL. 8.10.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 03.05.2022 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.10.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 03.05.2022 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.10.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 04.05.2022 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.10.4:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 04.05.2022 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.11:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione - (comprehensive di ritenuta d'acconto) (*unica pag.*)

ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 9.1:** Certificato notarile in data 01.09.2021 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.2:** Atto di pignoramento immobiliare in data 15.07.2021 (*pagg. 1-8*)
- **ALL. 9.3:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 28.07.2021 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 9.4:** Istanza di vendita in data 05.08.2021 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.5:** Titolo esecutivo contratto di mutuo ipotecario in data 21.11.2007 (*pagg. 1-23*)
- **ALL. 9.6:** Atto di precetto (*pagg. 1-6*)
- **ALL. 9.7:** Estratto di mappa catastale (*unica pag.*)

Data generazione:
07-06-2022 18:06:38

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello