

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

promossa da: **Fire S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **186/2022**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

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

**Esperto alla stima:** Geom. Antonio Fabrici  
**Codice fiscale:** FBRNTN62H05Z325A  
**Partita IVA:** 01306230937  
**Studio in:** Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434208607  
**Fax:** 0434208855  
**Email:** info@fabrici.it  
**Pec:** antonio.fabrici@geopec.it

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via San Francesco n. 2 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

**Dati Catastali:**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 34, particella 275, subalterno 1, indirizzo Via S. Francesco n. 2, piano S1-T-1-2, comune Cordenons, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 276 mq, rendita € Euro 681,72,

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 34, particella 275, subalterno 4, indirizzo Via S. Francesco n. 2, piano 2, comune Cordenons, categoria F/4, classe -, consistenza -, superficie -, rendita € -

**Corpo:** Deposito

**Categoria:** Deposito [D]

**Dati Catastali:**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 34, particella 275, subalterno 2, indirizzo Via S. Francesco n. 2, piano T, comune Cordenons, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € Euro 15,80

**Corpo:** Lastrico solare

**Categoria:** Lastrico solare [L]

**Dati Catastali:**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 34, particella 275, subalterno 3, indirizzo Via S. Francesco n. 2, piano 1, comune Cordenons, categoria F/5, classe -, consistenza 27 mq, superficie -, rendita € -

### 2. Possesso

**Bene:** Via San Francesco n. 2 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** Deposito

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Corpo:** Lastrico solare

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** Via San Francesco n. 2 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

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

**Corpo:** Deposito

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

**Corpo:** Lastrico solare

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

#### 4. **Creditori Iscritti**

**Bene:** Via San Francesco n. 2 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** Amco - Asset Management Company Spa, Banca Popolare di Vicenza ScpA

**Corpo:** Deposito

**Creditori Iscritti:** Amco - Asset Management Company Spa, Banca Popolare di Vicenza ScpA

**Corpo:** Lastrico solare

**Creditori Iscritti:** Amco - Asset Management Company Spa, Banca Popolare di Vicenza ScpA

#### 5. **Comproprietari**

**Beni:** Via San Francesco n. 2 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Deposito

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** Lastrico solare

Comproprietari: Nessuno

#### 6. **Misure Penali**

**Beni:** Via San Francesco n. 2 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Deposito

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Lastrico solare

**Misure Penali:** NO

#### 7. **Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via San Francesco n. 2 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Deposito

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Lastrico solare

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via San Francesco n. 2 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 134.464,16

Beni in **Cordenons (PN)**  
Località/Frazione  
Via San Francesco n. 2

### Lotto: 001

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si - Manca la trascrizione dell'accettazione di eredità, con riferimento alla Successione legittima di del 04.11.1979, di del 21.08.1984 e precedentemente di del 17.11.1956.

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via San Francesco n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF )

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 34, particella 275, subalterno 1, indirizzo Via S. Francesco n. 2, piano S1-T-1-2, comune Cordenons, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie 276 mq, rendita € Euro 681,72

Derivante da: Tipo Mappale Prot. 58357 del 17.11.2023 per fusione delle particelle 274-275-276 Denuncia di variazione Prot. PN0064506 del 15.12.2023 per fusione delle particelle 275-276 e costituzione della particella 275 subalterni 1-2-3-4. Accatastamento originario del 29.12.1939 schede n. 5502202 e n. 5502156

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF )

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 34, particella 275, subalterno 4, indirizzo Via S. Francesco n. 2, piano 2, comune Cordenons, categoria F/4, classe -, consistenza -, superficie -, rendita € -

Derivante da: Tipo Mappale Prot. 58357 del 17.11.2023 per fusione delle particelle 274-275-276 Denuncia di variazione Prot. PN0064506 del 15.12.2023 per fusione delle particelle 275-276 e costituzione della particella 275 subalterni 1-2-3-4. Accatastamento originario del 29.12.1939 schede n. 5502202 e n. 5502156

Note: Porzione di immobile posta al piano secondo e censita in categoria F/4: attualmente la porzione di soffitta, oltre a non essere direttamente accessibile dall'abitazione, versa in uno stato di precarietà strutturale che di fatto, oltre a non renderla agibile, non ne consente la collocazione in nessun'altra categoria catastale.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Deposito.**

**Deposito [D] sito in Via San Francesco n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF )

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 34, particella 275, subalterno 2, indirizzo Via S. Francesco n. 2, piano T, comune Cordenons, categoria C/2, classe 1, consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € Euro 15,80

Derivante da: Tipo Mappale Prot. 58357 del 17.11.2023 per fusione delle particelle 274-275-276 Denuncia di variazione Prot. PN0064506 del 15.12.2023 per fusione delle particelle 275-276 e costituzione della particella 275 subalterni 1-2-3-4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Lastrico solare.**

**Lastrico solare [L] sito in Via San Francesco n. 2**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (CF )

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000, foglio 34, particella 275, subalterno 3, indirizzo Via S. Francesco n. 2, piano 1, comune Cordenons, categoria F/5, classe -, consistenza 27 mq, superficie -, rendita € -

Derivante da: Tipo Mappale Prot. 58357 del 17.11.2023 per fusione delle particelle 274-275-276 Denuncia di variazione Prot. PN0064506 del 15.12.2023 per fusione delle particelle 275-276 e costituzione della particella 275 subalterni 1-2-3-4.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Porzione di fabbricato residenziale in linea con annesso deposito, situato a ridosso di Via Sclavons, a breve distanza dal centro di Cordenons.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale / commerciale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Abitazione**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cordenons (PN), Via San Francesco n. 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Deposito**

**Deposito [D] sito in Cordenons (PN), Via San Francesco n. 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Lastrico solare**

**Lastrico solare [L] sito in Cordenons (PN), Via San Francesco n. 2**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza ScpA contro ;  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2008 ai nn. 19300/3751; Importo ipoteca: €  
370.000,00; Importo capitale: € 185.000,00; Note: Immobili: Cordenons - catasto fabbricati  
F.34 n.275 e n.276, catasto terreni F.34 n.274 are 1.50, n.275 are 2.00 e n.276 are 0.91. Debitore  
non datore di ipoteca: ..

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza ScpA contro ;  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2011 ai nn. 3916/657; Importo ipoteca: €  
72.000,00; Importo capitale: € 36.000,00; Note: Immobili: Cordenons - catasto fabbricati  
F.34 n.275 e n.276, catasto terreni F.34 n.274 are 1.50, n.275 are 2.00 e n.276 are 0.91. Debitore  
non datore di ipoteca: ..

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Amco - Asset Management Company Spa contro iscrit-  
to/trascritto a Pordenone in data 02/12/2022 ai nn. 18282/13413; Immobili: Cordenons -  
catasto fabbricati F.34 n.275 e n.276, catasto terreni F.34 n.274 are 1.50, n.275 are 2.00 e n.276  
are 0.91. .

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza ScpA contro ;  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2008 ai nn. 19300/3751; Importo ipoteca: €  
370.000,00; Importo capitale: € 185.000,00; Note: Immobili: Cordenons - catasto fabbricati  
F.34 n.275 e n.276, catasto terreni F.34 n.274 are 1.50, n.275 are 2.00 e n.276 are 0.91. Debitore  
non datore di ipoteca: ..

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza ScpA contro ;  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2011 ai nn. 3916/657; Importo ipoteca: €  
72.000,00; Importo capitale: € 36.000,00; Note: Immobili: Cordenons - catasto fabbricati  
F.34 n.275 e n.276, catasto terreni F.34 n.274 are 1.50, n.275 are 2.00 e n.276 are 0.91. Debitore  
non datore di ipoteca:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Amco - Asset Management Company Spa contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/12/2022 ai nn. 18282/13413; Immobili: Cordenons - catasto fabbricati F.34 n.275 e n.276, catasto terreni F.34 n.274 are 1.50, n.275 are 2.00 e n.276 are 0.91. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza ScpA contro ;  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/11/2008 ai nn. 19300/3751; Importo ipoteca: € 370.000,00; Importo capitale: € 185.000,00; Note: Immobili: Cordenons - catasto fabbricati F.34 n.275 e n.276, catasto terreni F.34 n.274 are 1.50, n.275 are 2.00 e n.276 are 0.91. Debitore non datore di ipoteca:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di Banca Popolare di Vicenza ScpA contro ;  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/03/2011 ai nn. 3916/657; Importo ipoteca: € 72.000,00; Importo capitale: € 36.000,00; Note: Immobili: Cordenons - catasto fabbricati F.34 n.275 e n.276, catasto terreni F.34 n.274 are 1.50, n.275 are 2.00 e n.276 are 0.91. Debitore non datore di ipoteca:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Amco - Asset Management Company Spa contro iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/12/2022 ai nn. 18282/13413; Immobili: Cordenons - catasto fabbricati F.34 n.275 e n.276, catasto terreni F.34 n.274 are 1.50, n.275 are 2.00 e n.276 are 0.91. .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Lastrico solare

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

**Identificativo corpo:** Abitazione

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Cordenons (PN), Via San Francesco n. 2**

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe Energetica G (EP gl,nren 432.55 kWh/mq anno)

**Note Indice di prestazione energetica:** Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom. Alberto Fabrici in data 15.12.2023

**Identificativo corpo:** Deposito

**Deposito [D] sito in Cordenons (PN), Via San Francesco n. 2**

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Identificativo corpo:** Lastrico solare

**Lastrico solare [L] sito in Cordenons (PN), Via San Francesco n. 2**

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

**proprietario/i ante ventennio ad oggi . In**



forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 3/vol. 579; trascritto a Pordenone, in data 22/05/1982, ai nn. 4915/3988.

Note: Successione legittima di \_\_\_\_\_ Il de cuius era proprietario della quota di 1/2 dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.34 n.276. Eredi: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 ciascuno di proprietà (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità). Il de cuius era proprietario della quota di 1/3 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. Eredi: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità).

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ n.26.07.1967 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 23/vol. 651; trascritto a Pordenone, in data 29/01/1986, ai nn. 1226/992.

Note: Successione legittima di \_\_\_\_\_ apertasi il 21.08.1984 Il de cuius era proprietario della quota di 3/4 dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.34 n.276. Erede: \_\_\_\_\_ per la quota di 3/4 di proprietà (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità). Il de cuius era proprietario della quota di 5/6 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. Erede: \_\_\_\_\_ per la quota di 5/6 di proprietà (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità). Ai de cuius \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ erano pervenuti in forza dei seguenti titoli: - Successione legittima di \_\_\_\_\_ apertasi il 17.11.1956, denuncia registrata a Pordenone n.33 vol.373, trascritta a Udine il 13.06.1957 ai nn.12341/11571. Il de cuius era proprietario da impianto N.C.E.U. dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. Eredi: \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà gravata dall'usufrutto vitalizio parziale a favore della signora \_\_\_\_\_, successivamente deceduta in data 29.09.1959 (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità). - Atto di compravendita in data 27.04.1959 rep. n.14784 notaio Valdemaro Corsi, trascritto a Udine il 02.05.1959 ai nn.8854/8235, con il quale \_\_\_\_\_ vendeva a \_\_\_\_\_ che acquistava la quota di 1/3 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. - Atto di cessione quota in data 22.02.1970 rep. n.46752 notaio Valdemaro Corsi, trascritto a Udine il 28.03.1970 ai nn.7318/6347, con il quale \_\_\_\_\_ vendeva a \_\_\_\_\_ che acquistava la quota di 1/3 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. - Atto di compravendita in data 10.04.1976 rep. n.2430 notaio \_\_\_\_\_, trascritto a Pordenone il 16.04.1976 ai nn.3682/3458, con il quale \_\_\_\_\_ vendeva ai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ che acquistavano in regime di comunione dei beni l'immobile identificato al catasto fabbricati F.34 n.276.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ n.26.07.1967 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 3/vol. 579; trascritto a Pordenone, in data 22/05/1982, ai nn. 4915/3988.

Note: Successione legittima di \_\_\_\_\_ apertasi il 04.11.1979 Il de cuius era proprietario della quota di 1/2 dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.34 n.276. Eredi: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 ciascuno di proprietà (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità). Il de cuius era proprietario della quota di 1/3 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. Eredi: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità).

**Titolare/Proprietario:** n.26.07.1967 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 23/vol. 651; trascritto a Pordenone, in data 29/01/1986, ai nn. 1226/992.

Note: Successione legittima di apertasi il 21.08.1984 Il de cuius era proprietario della quota di 3/4 dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.34 n.276. Erede: per la quota di 3/4 di proprietà (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità). Il de cuius era proprietario della quota di 5/6 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. Erede: per la quota di 5/6 di proprietà (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità). Ai de cuius e erano pervenuti in forza dei seguenti titoli: - Successione legittima di apertasi il 17.11.1956, denuncia registrata a Pordenone n.33 vol.373, trascritta a Udine il 13.06.1957 ai nn.12341/11571. Il de cuius era proprietario da impianto N.C.E.U. dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. Eredi: - e per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà gravata dall'usufrutto vitalizio parziale a favore della signora , successivamente deceduta in data 29.09.1959 (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità). - Atto di compravendita in data 27.04.1959 rep. n.14784 notaio Valdemaro Corsi, trascritto a Udine il 02.05.1959 ai nn.8854/8235, con il quale vendeva a che acquistava la quota di 1/3 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. - Atto di cessione quota in data 22.02.1970 rep. n.46752 notaio Valdemaro Corsi, trascritto a Udine il 28.03.1970 ai nn.7318/6347, con il quale vendeva a che acquistava la quota di 1/3 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. - Atto di compravendita in data 10.04.1976 rep. n.2430 notaio , trascritto a Pordenone il 16.04.1976 ai nn.3682/3458, con il quale Antonia vendeva ai coniugi e che acquistavano in regime di comunione dei beni l'immobile identificato al catasto fabbricati F.34 n.276.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

**Titolare/Proprietario:** n.26.07.1967 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 3/vol. 579; trascritto a Pordenone, in data 22/05/1982, ai nn. 4915/3988.

Note: Successione legittima di apertasi il 04.11.1979 Il de cuius era proprietario della quota di 1/2 dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.34 n.276. Eredi: - e per la quota di 1/4 ciascuno di proprietà (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità). Il de cuius era proprietario della quota di 1/3 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. Eredi: - e per la quota di 1/6 ciascuno di proprietà (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità).

**Titolare/Proprietario:** n.26.07.1967 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; registrato a Pordenone, in data , ai nn. 23/vol. 651; trascritto a Pordenone, in data 29/01/1986, ai nn. 1226/992.

Note: Successione legittima di apertasi il 21.08.1984 Il de cuius era proprietario della quota di 3/4 dell'immobile identificato al catasto fabbricati F.34 n.276. Erede: per la quota di 3/4 di proprietà (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità). Il de cuius era proprietario della quota di 5/6 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. Erede: per la quota di 5/6 di proprietà (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità). Ai de cuius e erano pervenuti in forza dei seguenti titoli: - Successione legittima di apertasi il

17.11.1956, denuncia registrata a Pordenone n.33 vol.373, trascritta a Udine il 13.06.1957 ai nn.12341/11571. Il de cuius era proprietario da impianto N.C.E.U. dell'intero degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. Eredi: -  
 e per la quota di 1/3 ciascuno di proprietà gravata dall'usufrutto vitalizio parziale a favore della signora , successivamente deceduta in data 29.09.1959 (manca la trascrizione dell'accettazione di eredità). - Atto di compravendita in data 27.04.1959 rep. n.14784 notaio Valdemaro Corsi, trascritto a Udine il 02.05.1959 ai nn.8854/8235, con il quale vendeva a che acquistava la quota di 1/3 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. - Atto di cessione quota in data 22.02.1970 rep. n.46752 notaio Valdemaro Corsi, trascritto a Udine il 28.03.1970 ai nn.7318/6347, con il quale vendeva a che acquistava la quota di 1/3 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.34 n.275 e al catasto terreni F.34 n.274 are 1.50. - Atto di compravendita in data 10.04.1976 rep. n.2430 notaio , trascritto a Pordenone il 16.04.1976 ai nn.3682/3458, con il quale Antonia vendeva ai coniugi e che acquistavano in regime di comunione dei beni l'immobile identificato al catasto fabbricati F.34 n.276.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Lastrico solare

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via San Francesco n. 2**

Numero pratica: 417/2001

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Manutenzione ordinaria della copertura

Oggetto: manutenzione ordinaria

Presentazione in data 25/09/2001 al n. di prot. 22.425

Rilascio in data 15/10/2001 al n. di prot. n. 44

NOTE: Autorizzazione per la manutenzione ordinaria della copertura, mediante rimozione dei coppi, verifica tavolato sottostante ed eventuale rimozione delle parti deteriorate e loro sostituzione, posa di lastre ondulate tipo "Onduline" per realizzare un isolamento impermeabile ventilato, sostituzione di grondaie, pluviali, scossaline e converse con altre in lamiera preverniciata, ricollocamento del manto di copertura in coppi.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via San Francesco n. 2**

Numero pratica: 309/2010

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Manutenzione straordinaria della copertura

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/10/2010 al n. di prot. 20856

NOTE: Manutenzione straordinaria per il ripristino della copertura anche in seguito agli interventi calamitosi di maggio-giugno 2009, con contestuale posa di pacchetto isolante e aerante, finalizzato al risparmio energetico e sostituzione di grondaie e pluviali. Dichiarazione di termine lavori del 25.03.2011.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

### 7.1 Conformità edilizia:

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le pratiche reperite riguardano esclusivamente la manutenzione della copertura. Considerando le planimetrie catastali originarie come punto di partenza per la verifica della conformità edilizia, non risulta l'accessorio esterno (identificato con il subalterno 2-3), il bagno al piano primo, il terrazzo, la cantina nell'interrato.

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al Permesso di Costruire in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Ampliamento abitazione e realizzazione accessorio esterno

Sanatoria edilizia: € 8.000,00

Sanatoria strutturale: € 3.500,00

Oneri presunti: € 3.500,00

Oneri Totali: € 15.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione

**Deposito [D]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono state reperite pratiche edilizie relative al deposito, per la conformità edilizia vedere indicazioni per il subalterno 1 (abitazione)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito

**Lastrico solare [L]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non sono state reperite pratiche edilizie, per la conformità edilizia vedere indicazioni per il subalterno 1 (abitazione)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Lastrico solare

**NOTE:**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

**7.2 Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 30.03.2021
Zona omogenea:	Parte in zona B.1 residenziale, parte in zona A.2

	residenziale oggetto di restauro e risanamento conservativo, parte in zona A.6 aree libere edificabili per gli ampliamenti.
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione**Deposito [D]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 30.03.2021
Zona omogenea:	Zona A.6 aree libere edificabili per gli ampliamenti.
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito**Lastrico solare [L]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 30.03.2021
Zona omogenea:	Zona A.6 aree libere edificabili per gli ampliamenti.
Norme tecniche di attuazione:	Si allega estratto Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Lastrico solare

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione**

Fabbricato residenziale originariamente realizzato in epoca remota (ante 1967), situato nei pressi del centro di Cordenons.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre all'interrato. La distribuzione interna è la seguente: piano terra con ingresso, soggiorno, pranzo, cucina e taverna, oltre a portico; piano primo con tre camere, un bagno e tre disimpegni, oltre a terrazzino; piano secondo con ampia soffitta. Nel piano interrato troviamo una cantina.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in calcestruzzo nel piano interrato, in piastrelle nel piano terra, in parquet nel piano primo, ad eccezione del bagno in piastrelle, in assi di legno nella soffitta.

I serramenti esterni sono in pvc, dotati di vetrocamera e di scuretti in legno. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

I sanitari del servizio igienico sono in ceramica bianca, in ottimo stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti a radiatori. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in buono stato di manutenzione generale, ad eccezione della porzione identificata con il subalterno 4, attualmente accessibile attraverso altra proprietà e in condizioni di precarietà strutturale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **406,29**

E' posto al piano: S1-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 (media)

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

Stato di manutenzione generale: buono

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra	superf. esterna lorda	1,00	99,15	€ 650,00
Abitazione piano primo	superf. esterna lorda	1,00	107,90	€ 650,00
Cantina piano interrato	superf. esterna lorda	0,50	15,07	€ 650,00
Portico e terrazzo	superf. esterna lorda	0,33	4,85	€ 650,00
Soffitta	superf. esterna lorda	0,50	34,35	€ 650,00
Subalterno 4 censito in F/4	volume reale	1,00	85,71	€ 70,00

**347,03**

Descrizione: **Deposito [D]** di cui al punto **Deposito**

Fabbricato adibito a deposito annesso a immobile residenziale originariamente realizzato in epoca remota (ante 1967), situato nei pressi del centro di Cordenons.

L'immobile si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è costituito da un'unica stanza, accessibile attraverso un portone scorrevole in legno. Il pavimento è in calcestruzzo, le finestre hanno telaio metallico.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **21,30**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,48

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito	superf. esterna lorda	0,50	10,65	€ 650,00

10,65

Descrizione: **Lastrico solare [L]** di cui al punto **Lastrico solare**

Lastrico solare accessibile con scala, costituente la copertura del deposito. E' dotato di parapetto in metallo.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **27,00**

E' posto al piano: 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Lastrico solare	superf. esterna lorda	0,20	5,40	€ 650,00

5,40



**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Cordenons.

**8.2 Valutazione corpi:****Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 175.857,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	99,15	€ 650,00	€ 64.447,50
Abitazione piano primo	107,90	€ 650,00	€ 70.135,00
Cantina piano interrato	15,07	€ 650,00	€ 9.795,50
Portico e terrazzo	4,85	€ 650,00	€ 3.152,50
Soffitta	34,35	€ 650,00	€ 22.327,50
Subalterno 4 censito in F/4 (mc)	85,71	€ 70,00	€ 5.999,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 175.857,70

Valore corpo	€ 175.857,70
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 175.857,70
Valore complessivo diritto e quota	€ 175.857,70

**Deposito. Deposito [D]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.922,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	10,65	€ 650,00	€ 6.922,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.922,50
Valore corpo	€ 6.922,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.922,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 6.922,50

**Lastrico solare. Lastrico solare [L]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.050,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Lastrico solare	5,40	€ 650,00	€ 3.510,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.050,00
Valore corpo	€ 4.050,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.050,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.050,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	347,03	€ 175.857,70	€ 175.857,70
Deposito	Deposito [D]	10,65	€ 6.922,50	€ 6.922,50
Lastrico solare	Lastrico solare [L]	5,40	€ 4.050,00	€ 4.050,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 37.366,04
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>134.464,16</b>
---	---------------------

**Allegati**

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B - certificato di stato famiglia
- Allegato C - atto di provenienza
- Allegato D - richiesta contratti di locazione
- Allegato E - estratto PRG e Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato F - pratiche edilizie
- Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato H - attestato di prestazione energetica
- Allegato I - pratica catastale
- Allegato L - documentazione fotografica

Data generazione:

21-12-2023 17:12:08

L'Esperto alla stima  
**Geom. Antonio Fabrici**



FABRICI  
ANTONIO  
835  
COLLEGIO GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PORDENONE