

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **FINO 2 SECURITISATION S.R.L.**

contro:

N° Gen. Rep. **30/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-05-2022 ore 15:15

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – ABITAZIONE,
GARAGE E PERTINENZA,
Lotto 002 – ABITAZIONE,
GARAGE E PERTINENZA

Esperto alla stima: Geom. Carlo Zoldan
Codice fiscale: ZLDCRL53S22A206N
Partita IVA:
Studio in: Via Bruni 6 - 33092 Fanna
Telefono: 042777048
Fax: 042777048
Email: gi-zeta@libero.it
Pec: carlo.zoldan@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Molini n. 19 - Via Vial di Sclavons n. 55 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Descrizione zona: residenziale

Lotto: 001 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali: (CF) nata a il
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, (CF
) nato a AZZANO DECIMO (PN) il proprietà per 1/2 in re-
gime di comunione dei beni, foglio 34, particella 605, subalterno 3, indirizzo Via Molini n.
19, piano T-1-2, comune CORDENONS , categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, su-
perficie 197, rendita € 395,09, (CF) nata a LAUIRIA (PZ)
il proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, (CF
) nato a AZZANO DECIMO (PN) il proprietà per 1/2 in re-
gime di comunione dei beni, foglio 34, particella 605, subalterno 4, indirizzo Via Molini n.
19, piano T, comune CORDENONS , categoria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita €
32,95

Lotto: 002 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

, proprietà per 14/72;
, proprietà per 14/72;
, proprietà per 14/72; (CF)
nata a LAURIA (PZ) il , proprietà per 14/72;
, proprietà per 2/18;
, proprietà per
2/18, foglio 34, particella 1159, subalterno 1, indirizzo Via Vial di Sclavons n. 55, piano S1-
T-1, comune CORDENONS , categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 206 mq,
rendita € 650,74,
, proprietà per 14/72;
, proprietà per 14/72;
, proprietà per 14/72; (CF)
nata a il , proprietà per 14/72;
, proprietà per 2/18;
, proprietà per
2/18, foglio 34, particella 1159, subalterno 2, indirizzo Via Vial di Sclavons n. 55, piano S1,
comune CORDENONS , categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, superficie 29 mq,
rendita € 43,43

2. Possesso

Bene: Via Molini n. 19 - Via Vial di Sclavons n. 55 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 – ABITAZIONE, GARAGE PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Molini n. 19 - Via Vial di Sclavons n. 55 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Molini n. 19 - Via Vial di Sclavons n. 55 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Creditori Iscritti: FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

Lotto: 002 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Creditori Iscritti: FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

5. Comproprietari

Beni: Via Molini n. 19 - Via Vial di Sclavons n. 55 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: (CF) nato a AZZANO DECIMO (PN) il

Lotto: 002 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: (CF) nata a

6. Misure Penali

Beni: Via Molini n. 19 - Via Vial di Sclavons n. 55 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Misure Penali: NO

Lotto: 002 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Molini n. 19 - Via Vial di Sclavons n. 55 - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

Continuità delle trascrizioni: SI

Beni in **Cordenons (PN)**
Località/Frazione **capoluogo**
Via Molini n. 19 - Via Vial di Sclavons n. 55

Lotto: 001 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: capoluogo, Via Molini n. 19

Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: CORDENONS (PN) - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi allegato 6

Eventuali comproprietari:

(CF) nato a il - Quota:
1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nata a il propri-
età per 1/2 in regime di comunione dei beni, (CF) nato a
il proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio
34, particella 605, subalterno 3, indirizzo Via Molini n. 19, piano T-1-2, comune CORDENONS ,
categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 197, rendita € 395,09

Derivante da: Atto notaio Maurizio CORSI di Pordenone in data 01.10.1992 Rep. n. 23.725
Racc. n. 4.585 (vedi allegato 5)

Note: vedi allegato 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nata a l propri-
età per 1/2 in regime di comunione dei beni, (CF) nato a
il proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, foglio
34, particella 605, subalterno 4, indirizzo Via Molini n. 19, piano T, comune CORDENONS , cate-
goria C/6, classe 1, consistenza 22 mq, rendita € 32,95

Derivante da: Atto notaio Maurizio CORSI di Pordenone in data 01.10.1992 Rep. n. 23.725
Racc. n. 4.585 (vedi allegato 5)

Note: vedi allegato 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla data del sopralluogo è stata riscontrata difformità nella distribuzione interna degli spazi tra quanto in essere e le planimetrie catastali relativamente al piano terra.-

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione degli spazi interni del piano terra
variazione catastale : € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di lotto composto da un fabbricato di vecchio impianto ad uso abitazione, accessori, autorimessa e pertinenza scoperta.-

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca convenzionale annotata a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro _____ ;
Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/11/2019 ai nn. 1254/2019; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/04/2020 ai nn. 4556/824; Importo ipoteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 20.658,27.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro _____ ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 08/03/2021 ai nn. 376/2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/03/2021 ai nn. 4503/3278.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia;
note: Agli atti non risulta alcuna autorizzazione di abitabilità.-

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 14 del 06.04.2021
Zona omogenea:	B.2. Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 4.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.8/1 mc/mq o pari all'esistente (vedi allegato 4.1)
Rapporto di copertura:	40% (vedi allegato 4.1)
Altezza massima ammessa:	6,5/9,5 m.(vedi allegato 4.1)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA**

(vedi planimetrie catastali allegato 2, documentazione fotografica allegato 3)

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione e annessa autorimessa facente parte di un immobile di vecchio impianto, presumibilmente edificato nel suo nucleo originale nella prima metà del secolo scorso, (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1, 2), insistente su un lotto di pertinenza pari a 470 metri quadri catastali, disposto su tre piani fuori terra, ubicato nelle vicinanze del centro storico di Cordenons (PN), internamente alla strada comunale denominata Via Molini.-

Il fabbricato, da quanto visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da murature portanti in pietra o blocchi cementizi, solaio con struttura in legno e copertura lignea a falde inclinate con manto in tegole laterizie.-

I muri esterni del fabbricato sono intonacati al grezzo e parzialmente tinteggiati (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1).-

L'immobile oggetto di esecuzione ha accesso dalla pubblica Via Molini, con accesso carraio e pedonale dotati di cancello (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 4).-

I serramenti esterni sono in legno con vetri semidoppi e ante di oscuro, mentre le porte interne sono in legno tamburato alcune vetrate; il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari e sono completi in ogni loro parte.-

Le finiture interne sono del tipo economico; i pavimenti al piano terra sono in piastrelle di ceramica e rivestimento delle pareti del vano cucina e del bagno in piastrelle di ceramica decorata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-

La pavimentazione dei piani superiori è composta da tavole di legno.-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi planimetria catastale allegato 2 e documentazione fotografica allegato 3 foto 6-17):

PIANO TERRA

- cucina (stanza) (foto 6)
- sala (cucina) (foto 7)
- antibagno (foto 8)
- bagno (foto 9)
- sottoscala (foto 10)
- cantina (foto 11)
- scala al piano primo (foto 12)

PIANO PRIMO

- camera (foto 13 e 14)
- scala al piano secondo (foto 15)

PIANO SECONDO

- camera (foto 16 e 17)

L'impianto elettrico è probabilmente risalente all'epoca della parziale manutenzione (anni novanta del secolo scorso) e agli atti non risulta dichiarazione di conformità.-

L'immobile è riscaldato esclusivamente nei vani cucina, sala e bagno, tramite ventilcovettori (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 20) alimentati a gas metano dalla rete pubblica e agli atti non risulta alcuna dichiarazione di conformità.-

L'unità immobiliare sopra descritta strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa risulta in sufficiente stato di conservazione generale, anche se con necessità di una generale manutenzione delle murature e degli infissi esterni.-

L'immobile è dotato di autorimessa (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 18) e portico (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 19), oltre a pertinenza scoperta adibita a giardino e orto (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 3, 4 e 5).-

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Regime Patri-
moniale: comunione dei beni - - Ulteriori informazioni sul debitore: vedi alle-
gato 6Eventuali comproprietari:
(CF) nato a il - Quota: 1/2 - Tipolo-
gia del diritto: piena proprietàSuperficie complessiva di circa mq **220,00**

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 19; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie commerciale omogeneizzata netta con misure in loco e verifica sulle schede catastali.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup comm. Omogeneizzata	1,00	220,00	€ 400,00
			220,00	

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

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE ;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di CORDENONS;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I..

8.2 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale	220,00	€ 500,00	€ 88.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 88.000,00
Valore complessivo intero			€ 88.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 44.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA	Abitazione di tipo popolare [A4]	220,00	€ 88.000,00	€ 44.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto intero:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 73.800,00
---	--------------------

VALORE DIRITTO DI QUOTA**8.5 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%)	€ 6.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

8.6 Prezzo base d'asta del lotto per diritto di quota :

Valore diritto di quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 36.400,00
---	--------------------

Lotto: 002 – ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: capoluogo, - Via Vial di Sclavons n. 55

Quota e tipologia del diritto

14/72 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: - Stato Civile: CONIUGATA - Re-
gime Patrimoniale: comunione dei beni - Ulteriori informazioni
sul debitore: Vedi allegato 6

Eventuali comproprietari:

(CF

- Quota:

14/72 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 14/72 -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 14/72 -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/18 -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/18 - Tipo-

logia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nata a

proprietà per 14/72;

, proprietà per 14/72;

proprietà per 14/72; (CF) nata a

, proprietà per 14/72;

, proprietà per 2/18;

proprietà per 2/18, foglio 34, particella 1159, subalterno 1,

indirizzo Via Vial di Sclavons n. 55, piano S1-T-1, comune CORDENONS , categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, superficie 206 mq, rendita € 650,74

Derivante da: Denuncia di successione legittima in morte di presentata all'Ufficio Registro di Pordenone in data 17/10/2005 al n. 31 Vol. 1023, trascritta a Pordenone il 02/12/2005 Reg. Gen. 20438 Reg. Part. 12952 per la quota di di 8/72 (vedi allegato 5.2), e denuncia di successione in morte di presentata all'Ufficio Registro di Pordenone in data 18/10/2017 n. 2072 Vol. 9990 trascritta a Pordenone il 14/03/2018 Reg. Gen. 4082 Reg. Part. 3057 per la quota di 6/72 (vedi allegato 5.3)

Note: vedi allegato 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nata a ,
 proprietà per 14/72;
 , proprietà per 14/72;
 , proprietà per 14/72; (CF) nata a
 | , proprietà per 14/72;
 , proprietà per 2/18;
 , proprietà per 2/18, foglio 34, particella 1159, subalterno 2,
 indirizzo Via Vial di Sclavons n. 55, piano S1, comune CORDENONS , categoria C/6, classe 1,
 consistenza 29 mq, superficie 29 mq, rendita € 43,43

Derivante da: Denuncia di successione legittima in morte di resentata all'Ufficio Registro di Pordenone in data 17/10/2005 al n. 31 Vol. 1023, trascritta a Pordenone il 02/12/2005 Reg. Gen. 20438 Reg. Part. 12952 per la quota di di 8/72 (vedi allegato 5.2), e denuncia di successione in morte di presentata all'Ufficio Registro di Pordenone in data 18/10/2017 n. 2072 Vol. 9990 trascritta a Pordenone il 14/03/2018 Reg. Gen. 4082 Reg. Part. 3057 per la quota di 6/72 (vedi allegato 5.3)

Note: vedi allegato 2

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: alla data del sopralluogo è stata riscontrata difformità nella distribuzione interna degli spazi tra quanto in essere e le planimetrie catastali relativamente al piano primo.-

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione degli spai interni del piano primo

variazione catastale : € 1.500,00

Oneri Totali: **€ 1.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10.DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di lotto composto da un fabbricato ad uso abitazione, accessori, autorimessa e pertinenza scoperta.-

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

11.STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Ipoteca convenzionale annotata a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro _____ ;
 Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 07/11/2019 ai nn.
 1254/2019; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/04/2020 ai nn. 4556/824; Importo ipo-
 oteca: € 20.000,00; Importo capitale: € 20.658,27.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro _____ ; Derivante da: Ver-
 bale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data
 08/03/2021 ai nn. 376/2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/03/2021 ai nn.
 4503/3278.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: L'attestazione non è stata redatta per mancanza della doc-
 umentazione necessaria.-

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Proprietario:**

_____ proprietario ante ventennio al
17/10/2004 . in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Valdemaro CORSI di Pordenone
 , in data 17/06/1967, ai nn. 35262/10035; registrato a Pordenone, in data 23/06/1967, ai nn.
 1606/223.

Note: vedi allegato 5.1

Titolare/Proprietario:

_____ ; _____ (CF _____) nata a _____

_____ ; dal 17/10/2004 al 22/10/2015.

In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone in data 17/10/2005, ai nn. 31/1023.
 trascritta a Pordenone il 02/12/2005 Reg. Gen. 20438 Reg. Part. 12952.

Note: vedi allegato 5.2

Titolare/Proprietario:

_____ (CF _____)

**_____ ; dal 22/10/2015 ad oggi (attuali proprie-
 tari)** . In forza di denuncia di successione; registrato a Pordenone, in data 18/10/2017, ai nn.

2072/9990, trascritta a Pordenone il 14/03/2018 Reg. Gen. 4082 Reg. Part. 3057.

Note: vedi allegato 5.3

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 4221

Intestazione:

Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Per lavori: Costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/06/1967

Rilascio in data 23/06/1967 al n. di prot. 4221

Abitabilità/agibilità in data 07/09/1968 al n. di prot. 7198

NOTE: vedi allegato 4.2 e 4.3

Numero pratica: 6448

Intestazione:

Tipo pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

Per lavori: ampliamento casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/06/1972

Rilascio in data 07/07/1972 al n. di prot. 6448

NOTE: vedi allegato 4.4

Numero pratica: 10063

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione ai sensi della legge 28-01-1977 n. 10

Per lavori: ampliamento di una scala esterna e apertura di un abbaino

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/11/1980 al n. di prot. 10063

NOTE: vedi allegato 4.5

Numero pratica: 00155/990

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione ai sensi della legge 25-03-1982 n. 94

Per lavori: Sostituzione e sopraelevazione parziale del tetto

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: vedi allegato 4.6

NOTE: in data 11.02.2022 l'ufficio competente del comune di Cordenons (PN) ha rilasciato certificato attestante l'assenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della Legge 47/85 (vedi allegato 4.7).-

15.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: dalle tavole di progetto agli atti risultano le seguenti difformità: - diversa distribuzioni degli spazi interni del piano rialzato, e il piano primo risulta adibito a piccola unità abitativa e non a soffitta (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 19-24).-

Regolarizzabili mediante: da verificare previa debita istruttoria dell'ufficio Tecnico Comunale

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

15.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n. 14 del 06.04.2021
Zona omogenea:	B.1. Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	vedi allegato 4.1
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5/2 mc/mq o pari all'esistente (vedi allegato 4.1)
Rapporto di copertura:	40% (vedi allegato 4.1)
Altezza massima ammessa:	9,00/12,5 m. o pari all'esistente (vedi allegato 4.1)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA**

(vedi planimetrie catastali allegato 2, documentazione fotografica allegato 3)

Trattasi di fabbricato ad uso civile abitazione e annessa autorimessa facente parte di un immobile del tipo a villetta singola (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1 e 2), insistente su un lotto di pertinenza pari a 530 metri quadri catastali, disposto su due piani fuori terra e un piano interrato, ubicato nella prima periferia del comune di Cordenons (PN), internamente alla strada comunale denominata Via Vial di Sclavons.- Il fabbricato, da quanto deducibile dal certificato di collaudo e visibile in loco, strutturalmente dovrebbe essere composto da murature portanti in blocchi cementizi e laterizi, solai di interpiano in laterocemento e copertura a falde inclinate in laterocemento con manto in tegole laterizie.-

I muri esterni del fabbricato sono intonacati al civile e tinteggiati (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 1 e 2).-

L'immobile oggetto di esecuzione ha accesso dalla pubblica Via Vial di Sclavons, tramite tratto di strada privata (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 2).-

Gli infissi esterni sono a doppio serramento internamente in legno con vetri semidoppi ed esternamente in alluminio con vetrocamera e persiane avvolgibili, mentre le porte interne sono in legno tamburato; il bagno è dotato di sanitari e di tutti gli accessori necessari e sono completi in ogni loro parte.-

Le finiture interne sono del tipo economico; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e rivestimento delle pareti del vano cucina e del bagno in piastrelle di ceramica decorata, mentre gli altri vani sono intonacati al civile e tinteggiati.-

La pavimentazione delle camere del piano rialzato sono in parquetto in legno a quadrotti.-

Funzionalmente l'unità immobiliare è così predisposta (vedi planimetria catastale allegato 2 e documentazione fotografica allegato 3 foto 4-17):

PIANO SEMINTERRATO

- 2 vani ripostiglio

- c.t.

-cantina

PIANO RIALZATO

- ingresso

- pranzo

- cucina

- w.c.

- bagno

- 3 camere

PIANO PRIMO (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 18-24)

- scala al piano

- cucina

- camera

- disimpegno

- stanza

- ripostiglio

L'impianto elettrico è probabilmente risalente all'epoca della costruzione agli atti non risulta dichiarazione di conformità.-

L'impianto termoidraulico è del tipo autonomo alimentato a gasolio, con caldaia ubicata al piano seminterrato (vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 6) e distribuzione a flusso d'acqua calda con termosifoni in acciaio e agli atti non risulta alcuna dichiarazione di conformità.-

L'unità immobiliare sopra descritta strutturalmente non presenta alla vista vizi costruttivi o lesioni di sorta, e la stessa risulta in sufficiente stato di conservazione generale.-

L'immobile è dotato di autorimessa (vedi documentazione fotografica allegato 25) e pertinenza scoperta adibita a giardino vedi documentazione fotografica allegato 3 foto 3).-

1. Quota e tipologia del diritto

14/72 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - R - Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio: 05-05-1973 - Ulteriori informazioni sul debitore: Vedi allegato 6

Eventuali comproprietari:

- Quota: 14/72 - Tipologia

del diritto: piena Proprietà

- Quota: 14/72 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

- Quota: 14/72 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/18 - Tipologia del

diritto: piena Proprietà

- Quota: 2/18 - Tipologia del diritto:

piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **210,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1967

L'edificio è stato parzialmente ristrutturato nel: 1990

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 55; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata calcolata come superficie commerciale omogeneizzata netta con misure in loco e verifica sulle tavole di progetto e schede catastali.-

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup comm. Omogeneizzata	1,00	210,00	€ 900,00
			210,00	

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Il sottoscritto, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per attribuire il valore ai beni ai fini di una futura vendita, ha adottato sia il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costitutivi), sia indiretto (comparativo) usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificarne i risultati.-

Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, considerata la consistenza, la particolarità, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le componenti costruttive, per quanto visibile e dopo aver individuato la fascia di appartenenza dei beni.-

Elenco fonti:

Catasto di PORDENONE;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE ;

Uffici del registro di PORDENONE;

Ufficio tecnico di CORDENONS;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I..

16.2 Valutazione corpi:**A - ABITAZIONE, GARAGE E PERTINENZA. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 168.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	210,00	€ 900,00	€ 189.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 189.000,00
Valore complessivo intero			€ 189.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 36.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - ABITAZIONE, GARAGGE E PERTINENZA	Abitazione di tipo economico [A3]	210,00	€ 189.000,00	€ 36.750,00

16.3 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%)	€ 28.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

16.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 159.150,00
---	---------------------

VALORE DIRITTO DI QUOTA**16.5 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%)	€ 5.512,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00

16.6 Prezzo base d'asta del lotto per diritto di quota :

Valore diritto di quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 29.737,50
---	--------------------

Data generazione:
04-04-2022 15:04:30

0.

L'Esperto alla stima

perito edile Carlo Zoldan