



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **146/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Abitazione con autorimessa

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U

Partita IVA:

Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago

Telefono: 0427842253

Fax:

Email: santin.graziano@libero.it

Pec: graziano.santin@pec.eppi.it





INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: - Cordenons (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa

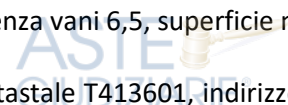
Corpo: Unico

Categoria:

Dati Catastali:

Foglio 34, particella 1300, subalterno 1, scheda catastale T341249, indirizzo Via Sclavons n.50, piano S1-T-2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie mq.169, rendita € 755,32

Foglio 34, particella 1300, subalterno 3, scheda catastale T413601, indirizzo Via Sclavons n.50, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.25, superficie mq.25, rendita € 37,44



2. Possesso

Bene: - Cordenons (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa ed accessori

Corpo: Unico

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Cordenons (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa ed accessori

Corpo: Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: - Cordenons (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa ed accessori

Corpo: Unico

Creditori Iscritti:



5. Comproprietari

Beni: - Cordenons (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa ed accessori

Corpo: Unico

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Cordenons (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa ed accessori

Corpo: Unico

Misure Penali: Nessuna a conoscenza dello scrivente

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Cordenons (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa ed accessori

Corpo: Unico

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Cordenons (PN)

Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa ed accessori

Prezzo base d'asta: € 93.300,00



Beni in **Cordenons (PN)**
Località/Frazione



Lotto: 001 - Abitazione con autorimessa ed accessori



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: Unico.

sito in Cordenons, Via Sclavons n.50



Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa (All.3), Visura catastale (All.4), Planimetria catastale (All.7)

Intestazione:

[REDACTED]

Foglio **34**, particella **1300**, subalterno **1**, scheda catastale T341249, indirizzo Via Sclavons n.50, piano S1-T-2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie mq.169, rendita € 755,32

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Nord, Sud, Est ed Ovest: muri perimetrali



Identificato al catasto Fabbricati: Estratto di Mappa (All.3), Visura catastale (All.4), Planimetria catastale (All.7)

Intestazione:

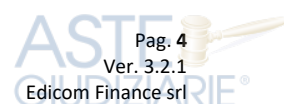
[REDACTED]

Foglio **34**, particella **1300**, subalterno **3**, scheda catastale T413601, indirizzo Via Sclavons n.50, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.25, superficie mq.25, rendita € 37,44

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione nella classe del 22/02/2002 Pratica n. 41655 (n. 4683.1/2002)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: Nord e Ovest: altri subalterni, Sud ed Est: muri perimetrali



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- la terrazza del soggiorno e quella della camera da letto hanno un piano di calpestio di dimensioni leggermente inferiori di quelle in planimetria;
- la finestra e la porta d'accesso alla terrazza del soggiorno sono state sostituite con un'unica porta vetrata;
- maggiori dimensioni della soffitta comune;
- l'autorimessa sub.3 è stata trasformata in stanza pluriuso dotata di servizio igienico con doccia.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Variazione catastale: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato bifamiliare sito a Cordenons in Via Scavons n.50, zona residenziale periferica a sud del centro cittadino, e comprendono un appartamento sito al piano rialzato con cantina ed autorimessa nel piano scantinato. Al compendio spetta inoltre quota di ½ di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato (vano scale, sottotetto, c.t. e scoperto) sul mapp.1300, sulla tettoia per il ricovero degli autoveicoli di mq. 60 ca. e sul terreno limitrofo mapp.194.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Bordon Matteo in data 13/08/2014 ai nn. 15/13 in data 14/08/2014 ai nn. 9547/1407; Importo ipoteca: € 175.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: [REDACTED] in persona della procuratrice [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 17/09/2024 ai nn. 2529 iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/10/2024 ai nn. 13868/10584.

Dati precedenti relativi ai corpi: Unico

5.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente (All.11)**Indice di prestazione energetica:** G**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 fino al 04/08/2014 2 [REDACTED]
 [REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 fino al 04/08/2014 dal 29/12/1970 al
 04/08/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco,
 in data 29/12/0190, ai nn. 131763; trascritto a Pordenone, in data 28/01/1971, ai nn. 2624/2394.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 04/08/2014 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di decreto di trasferimento - a rogito di
 Tribunale di Pordenone, in data 04/08/2014, ai nn. 52; trascritto a Pordenone, in data
 05/08/2014, ai nn. 8954/6745. (All.12)

7.

PRATICHE EDILIZIE:**Tipo pratica:** Nulla Osta per Opere Edilizie (All.10)**Intestata a:** [REDACTED]**Per lavori:** Costruzione di un fabbricato a due abitazioni**Rilascio in data** 18/05/1970 **al n. di prot.** 3205**Abitabilità/agibilità in data** 28/05/1975 **al n. di prot.** 5637

7.1

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- la terrazza del soggiorno e quella della camera da letto hanno un piano di calpestio di dimensioni leggermente inferiori di quelle autorizzate;
- le finestre e la porta d'accesso alla terrazza del soggiorno sono state sostituite con un'unica porta vetrata;
- è stata chiusa la porta tra la cucina ed il soggiorno, nonché quella del ripostiglio;
- maggiori dimensioni della soffitta comune;
- l'autorimessa sub.3 è stata trasformata in stanza pluriuso dotata di servizio igienico con doccia.

Regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria**sanatoria:** € 4.000,00**Oneri Totali:** € 4.000,00

7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore
Zona omogenea:	B.1 - Residenziale
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.9
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto **Unico**

Trattasi di un appartamento con autorimessa sita nel piano seminterrato, di fatto adibita a stanza pluriuso e dotata di servizio igienico; all'appartamento compete l'uso della soffitta, centrale termica e tettoia per il ricovero degli autoveicoli in corpo staccato e area scoperta pertinenziale, il tutto ubicato nel capoluogo in Via Sclavons civ.n. 50.

Il fabbricato d'abitazione, della superficie coperta di mq.145 ca. e della volumetria di mc. 970 ca., ha pareti esterne composte da forattoni, intercapedine e forattine di laterizio; solai di piano in latero-cemento; tetto in travi "Sicep", tavelloni e manto di copertura in tegole di cemento; vano scale comune di collegamento ai vari piani in c.a.; sottotetto comune, solo parzialmente praticabile, al grezzo.

Grondaie e pluviali sono in lamiera preverniciata; soglie e davanzali in marmo; l'intonaco esterno del tipo cementizio.

L'appartamento oggetto di esecuzione è composto da ingresso, cucina, pranzo-soggiorno, corridoio, ripostiglio, n.3 camere e bagno per complessivi mq.132 ca., n.3 terrazzini ed ampia cantina (con zona cottura) di mq. 30 ca. al piano scantinato.

All'alloggio si può accedere sia dal vano scale comune di mq. 12 ca. che dal terrazzino posto a sud-est.

Le finiture, normali per l'epoca di costruzione, sono costituite da: pavimenti in piastrelle di ceramica, intonaci al civile, rivestimenti con carta da parati, o piastrelle di ceramica, sanitari della "Ideal Standard", porte in tamburato, cieche o vetrate, finestre e portefinestre in legno douglas, con vetro semplice, protette da avvolgibili in pvc e, nella camera posta a nord-est, anche da doppio serramento in alluminio e vetro, pavimento dei terrazzini in piastrelle di ceramica e ringhiere in acciaio, vano scale comune con gradini in cemento (soffitta), in graniglia (scantinato) o rivestiti in marmo; intonaco al civile; portoncino d'ingresso e finestrone in alluminio e vetro, cantina con pavimento in piastrelle di ceramica, intonaci al civile, porta in tamburato e finestra in ferro, protetta da inferriata.

L'impianto elettrico, dell'epoca di costruzione e bisognoso di manutenzione, è sotto traccia; il riscaldamento, comune con l'abitazione al primo piano, è garantito da caldaia a gas metano posta nell'apposito locale comune di mq. 7 ca. al piano scantinato, e termosifoni in acciaio.

L'abitazione è provvista inoltre di impianto idrico-sanitario, impianto per il gas, impianto citofonico.

Benché richiesti non è stato fornito alcun certificato di regolare esecuzione degli impianti né sono stati reperiti in Comune; non è quindi possibile garantirne la completa conformità alle norme di sicurezza.

L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto cittadino mentre lo smaltimento delle acque reflue, previa decantazione in vasca Imhoff e condensagradi, in pozzo che necessita di spurgo periodico.

La via pubblica è comunque provvista di rete fognaria.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione è scarso/mediocre.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **296,00**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1975

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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: scarso/mediocre.

Dall'epoca di costruzione non è stato effettuato alcun intervento manutentivo al fabbricato, strutturale, impiantistico né di finiture.

In sede di sopralluogo si sono riscontrate numerose fessurazioni nel solaio tra il piano rialzato (oggetto di esecuzione) e quello soprastante, da accertare se sono strutturali.

Al piano scantinato sono visibili numerose tracce di umidità di risalita.

Il tutto è documentato nel fascicolo della documentazione fotografica (All.14)

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Scantinato	sup lorda di pavimento	0,50	17,00	€ 600,00
Appartamento	sup lorda di pavimento	1,00	136,00	€ 600,00
Terrazze	sup lorda di pavimento	0,20	4,80	€ 600,00
Soffitta comune	sup lorda di pavimento	0,30	21,30	€ 600,00
Scantinato sub.3	sup lorda di pavimento	0,50	15,50	€ 600,00

194,60

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

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene stimando il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme. Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metroquadrato" di superficie lorda vendibile, compreso cioè lo spessore delle murature interne ed esterne. Alcune misure sono state rilevate in loco, altre sono state desunte dagli elaborati grafici la cui approssimazione è comunque più che sufficiente ai fini della valutazione.

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: OMI, Borsino Immobiliare F.I.M.A.A..

8.2 Valutazione corpi:**Unico.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	136,00	€ 600,00	€ 81.600,00
Terrazze	mq.24x0,20= mq.4,80	€ 600,00	€ 2.880,00
Soffitta comune	mq.143x1/2= 71,50x0,30= mq.21,45	€ 600,00	€ 12.870,00
Autorimessa	15,50	€ 600,00	€ 9.300,00
Scantinato	mq.34x0,50= mq.17,00	€ 600,00	€ 10.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.850,00
Valore Finale			€ 116.850,00
Valore corpo			€ 116.850,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico		194,60	€ 116.850,00	€ 116.850,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 17.527,50

€ 6.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 93.322,50

arr. € 93.300,00

Allegati:

1. Decreto di nomina
2. Estratto di matrimonio
3. Estratto di Mappa
4. Visura catastale Fabbricati Fg.34 mapp.1300 sub.1
5. Visura catastale Fabbricati Fg.34 mapp.1300 sub.3
6. Visura catastale Terreni Fg.34 mapp.1300
7. Planimetria catastale Fg.34 mapp.1300 sub.1
8. Planimetria catastale Fg.34 mapp.1300 sub.3
9. Estratto di Piano e delle N.T.d.A
10. Nulla Osta 2822/1970 e Agibilità
11. Attestato di prestazione energetica
12. Atto di provenienza
13. Elaborati di rilievo
14. Documentazione fotografica

Data generazione: 04/06/2025

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin