

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **40/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-02-2023 ore 14:45

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - locali di deposito "quali accessori d'abitazione" siti nel foglio 37 di Zoppola mappale 897;**  
**Lotto 002 - abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 sub. 1**

**Esperto alla stima:** Geom. Ugo Marzinotto  
**Codice fiscale:** MRZGUO58B02Z103W  
**Partita IVA:** 01536550278  
**Studio in:** Via S. Benedetto 15/5 - (Summaga) Portogruaro  
**Telefono:** 0421205157  
**Email:** ugomarzinotto@gmail.com  
**Pec:** ugo.marzinotto@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Policreta n. 3A e 3B - Zoppola (PN) - 33080

**Descrizione zona:** zona residenziale periferica

**Lotto:** 001 - locali di deposito "quali accessori d'abitazione"

**Corpo:** lotto 1: locali di deposito "quali locali accessori d'abitazione" siti nel foglio 37 di Zoppola mappale 897

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 6/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 6/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] foglio 37, particella 897, scheda catastale allegata, indirizzo Policreta, piano terra e primo, comune Zoppola, categoria C/2, classe 1, consistenza 200 mq, rendita € 382,18

**Bene:** Via Pasch n. 48 - Cordenons (PN) - 33084

**Descrizione zona:** zona residenziale periferica

**Lotto:** 002 - abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 mappale 307 sub. 1

**Corpo:** lotto 2: abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 sub. 1

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

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 41, particella 307, subalterno 1, scheda catastale allegata, indirizzo Pasch n. 48, piano terra, comune Cordenons, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 100 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 361,52

### 2. Possesso

**Bene:** Via Policreta n. 3A e 3B - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - locali di deposito "quali accessori d'abitazione"

**Corpo:** lotto 1: locali di deposito "quali locali accessori d'abitazione" siti nel foglio 37 di Zoppola mappale 897

**Possesso:** Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.

**Bene:** Via Pasch n. 48 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 002 - abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 mappale 307 sub. 1

**Corpo:** lotto 2: abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 sub. 1

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Policreta n. 3A e 3B - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - locali di deposito "quali accessori d'abitazione"

**Corpo:** lotto 1: locali di deposito "quali locali accessori d'abitazione" siti nel foglio 37 di Zoppola mappale 897

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

**Bene:** Via Pasch n. 48 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 002 - abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 mappale 307 sub. 1

**Corpo:** lotto 2: abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 sub. 1

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Policreta n. 3A e 3B - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - locali di deposito "quali accessori d'abitazione"

**Corpo:** lotto 1: locali di deposito "quali locali accessori d'abitazione" siti nel foglio 37 di Zoppola mappale 897

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Bene:** Via Pasch n. 48 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 002 - abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 mappale 307 sub. 1

**Corpo:** lotto 2: abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 sub. 1

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Policreta n. 3A e 3B - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - locali di deposito "quali accessori d'abitazione"

**Corpo:** lotto 1: locali di deposito "quali locali accessori d'abitazione" siti nel foglio 37 di Zoppola mappale 897

**Comproprietari:** Nessuno

**Beni:** Via Pasch n. 48 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 002 - abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 mappale 307 sub. 1

**Corpo:** lotto 2: abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 sub. 1

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via Policreta n. 3A e 3B - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - locali di deposito "quali accessori d'abitazione"

**Corpo:** lotto 1: locali di deposito "quali locali accessori d'abitazione" siti nel foglio 37 di Zoppola mappale 897

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Pasch n. 48 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 002 - abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 mappale 307 sub. 1

**Corpo:** lotto 2: abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 sub. 1

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Policreta n. 3A e 3B - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - locali di deposito "quali accessori d'abitazione"

**Corpo:** lotto 1: locali di deposito "quali locali accessori d'abitazione" siti nel foglio 37 di Zoppola mappale 897

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Pasch n. 48 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 002 - abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 mappale 307 sub. 1

**Corpo:** lotto 2: abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 sub. 1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via Policreta n. 3A e 3B - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - locali di deposito "quali accessori d'abitazione"

**Prezzo da libero:** € 19.002,50 arrotondato ad € 19.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Bene:** Via Pasch n. 48 - Cordenons (PN) - 33084

**Lotto:** 002 - abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 mappale 307 sub. 1  
**Prezzo da libero:** € 77.394,93 arrotondato ad euro 77.500,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

## Premessa

Il sottoscritto Geom. Ugo Marzinotto [REDACTED], libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati, come da conferimento incarico ricevuto dalla dott.ssa Roberta Bolzoni e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 08/09/2022, presenta la sottoestesa relazione con gli allegati esplicativi.

### OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure per l'immobile sito nel Comune di Zoppola e per l'immobile in Comune di Cordenons, acquisizione dei titoli di provenienza, controllo presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, ricerca nei due Comuni di pratiche edilizie, ispezioni ipotecarie e valutata per i due immobili la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità edilizia e catastale

Beni in **Zoppola (PN)**  
Località/Frazione  
Via Policreta n. 3A e 3B

**Lotto: 001 - locali di deposito "quali accessori d'abitazione"**

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 - atto di compravendita Rep. 35571/8418 di data 29/01/2007 notaio Luca Sioni -vedasi allegato 5-

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

**Identificativo corpo: lotto 1: locali di deposito "quali locali accessori d'abitazione" siti nel foglio 37 di Zoppola mappale 897.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Policreta n. 3A e 3B**

Note: Lotto n. 1: trattasi di un vetusto immobile composto da due fabbricati ad uso deposito "quali accessori d'abitazione" al piano terra e primo siti in Comune di Zoppola (PN) Via Policreta civ. 3A e 3B contraddistinti nel foglio 37 mappale 897 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni ricadente al catasto terreni nel foglio 37 di Zoppola mappale 897 Ente Urbano di mq 370,00

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

proprietà per 6/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 6/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] foglio 37 , particella 897, scheda catastale allegata, indirizzo Policreta, piano terra e primo , comune Zoppola, categoria C/2, classe 1, consistenza 200 mq, rendita € 382,18

Derivante da: atto di compravendita Rep. 35571/8418 del 29/01/2007 notaio Luca Sioni -vedasi allegato 5-

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno; vedasi allegato 5/3 per la servitù reciproca di transito pedonale e carraio, per ogni uso e mezzo, per l'accesso ed il regresso alla Via Policreta, a cavallo dei mappali nn.ri 94 sub. 1 e 897 per una larghezza complessiva di ml 5.00 nonchè dell'esistenza di un pozzo artesiano a servizio oltre che del mappale 897 anche del mappale 94 sub. 1

Confini: a Nord Via Policreta , ad Est mappali 444 e 413, a Sud mappale 1026 ed a Ovest mappale 94

Note: vedasi allegato 5/3 per la servitù reciproca di transito pedonale e carraio, per ogni uso e mezzo, per l'accesso ed il regresso alla Via Policreta, a cavallo dei mappali nn.ri 94 sub. 1 e 897 per una larghezza complessiva di ml 5.00 nonchè dell'esistenza di un pozzo artesiano a servizio oltre che del mappale 897 anche del mappale 94 sub. 1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontrano parecchie difformità catastali e precisamente la demolizione di tre locali ad uso deposito per cui si rende necessaria la presentazione di un tipo mappale per l'aggiornamento della mappa; nel fabbricato posto in centro al mappale si rileva l'installazione al piano terra e primo piano di pannelli in monopanel per il tamponamento verso l'esterno dei locali; nel deposito posto verso Sud si individua lavori di costruzione di un bagno, ora sospesi, e conseguente riduzione di superficie del locale deposito esistente; verso Sud si individua la costruzione abusiva non sanabile di una precaria tettoia priva di qualsiasi requisito statico che dovrà essere demolita; sul lato Est si individua una scala esterna di accesso al primo piano ed al primo piano il deposito è stato ristrutturato per il ricavo di un ufficio avente altezza media di ml 2.30 inferiore all'altezza media minima di ml 2.50 pertanto privo dei requisiti per ottenere l'agibilità

Regolarizzabili mediante: tipo mappale, docfa e presentazione di una planimetria

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra  
tipo mappale, pratica docfa e nuova planimetria: € 2.880,00

Oneri Totali: **€ 2.880,00**

Note: onorario stimato per una competenza professionale per rilievo e redazione di un tipo mappale € 1.100,00 + docfa e planimetria catastale € 850,00 + diritti catastali e spese € 300,00 per un complessivo di € 2.250,00 + 5% cassa € 112,50 + 22% iva € 519,75 per un totale di € 2.882,25 arrotondato ad € 2.880,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;  
note: vedasi allegato 9

*Note generali: nessuna*

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

Lotto n. 1: trattasi di un vetusto immobile composto da due fabbricati ad uso deposito quali accessori d'abitazione al piano terra e primo siti in Comune di Zoppola (PN) Via Policreta civ. 3A e 3B contraddistinti nel foglio 37 mappale 897 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni ricadente al catasto terreni nel foglio 37 di Zoppola mappale 897 Ente Urbano di mq 370,00

**Caratteristiche zona:** edificata periferica

**Area urbanistica:** mista -residenziale-commerciale-industriale a traffico sostenuto con parcheggi disponibili all'interno della proprietà.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste quale residenziale, commerciale ed industriale

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone, Fiume Veneto e Casarsa.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato da** [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: nessuna

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Luca Sioni in data 29/01/2007 ai nn. 35572/8419; Registrato a Pordenone in data 05/02/2007 ai nn. 1179/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/02/2007 ai nn. 2276/533; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00; Note: vedasi allegato 4/4 e 5/2 .

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Pordenone in data 10/03/2022 ai nn. 524 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/04/2022 ai nn. 5855/4425; vedasi allegato 4/6.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** lotto 1: locali di deposito "quali locali accessori d'abitazione" siti nel foglio 37 di Zoppola mappale 897

### 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:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** nessuno; vedasi allegato 5/3 per la servitù reciproca di transito pedonale e carraio, per ogni uso e mezzo, per l'accesso ed il regresso alla Via Policreta, a cavallo dei mappali nn.ri 94 sub. 1 e 897 per una larghezza complessiva di ml 5.00 nonchè dell'esistenza di un pozzo artesiano a servizio oltre che del mappale 897 anche del mappale 94 sub. 1

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - di due fabbricati non risultano accessibili a persone disabili

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** i fabbricati ad uso depositi non risultano compresi nella categoria di edifici soggetti all'attestazione di prestazione energetica

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 6/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietà per 6/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] dal 29/01/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Luca Sioni, in data 29/01/2007, ai nn. 35571/8418; registrato a Pordenone, in data 05/02/2007, ai nn. 1157/1T; trascritto a Pordenone , in data 06/02/2007, ai nn. 2275/1426.  
 Note: vedasi allegato 4/3 e 5

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: fabbricato originario costruito ante al 01 settembre 1967

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: costruzione accessori ad uso deposito attrezzi agricoli

Oggetto: concessione in sanatoria

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 2649

Rilascio in data 06/12/1989 al n. di prot. /

NOTE: per il fabbricato posto a Nord in prossimità di Via Policreta sono presenti difformità edilizie per la demolizione di due depositi avvenuta con presunzione dopo l'accatastamento del fabbricato nell'anno 2006; l'epoca di costruzione di quanto esistente risulta certamente ante 1967 con relativa concessione in sanatoria n. 64/1986 del 06/12/1989 con uno stato di manutenzione e conservazione scadente; per il fabbricato posto al centro del mappale sono presenti difformità edilizie al piano terra e primo avvenute con l'esecuzione di opere edili con presunzione dopo l'accatastamento del fabbricato nell'anno 2006 e nel complesso il fabbricato risulta con uno stato di manutenzione mediocre/scadente; è presente nel lato Sud un ampliamento abusivo non sanabile ad uso deposito/ripostiglio da demolire con uno stato di manutenzione e conservazione scadente; sul lato Est si individua una scala esterna di accesso al primo piano con il locale deposito ristrutturato per il ricavo di un ufficio avente altezza media di ml 2.30 inferiore all'altezza media minima di ml 2.50 pertanto privo dei requisiti per ottenere l'agibilità; è stato demolito il deposito posto a Est del mappale confinante con proprietà terzi (mappale 444)

**7.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per il fabbricato posto a Nord in prossimità di Via Policreta sono presenti difformità edilizie con la demolizione di due depositi avvenuta con presunzione dopo l'accatastamento del fabbricato nell'anno 2006; l'epoca di costruzione di quanto esistente risulta certamente ante 1967 con uno stato di manutenzione e conservazione scadente; per il fabbricato posto al centro del mappale sono presenti difformità edilizie al piano terra e primo avvenute con l'esecuzione di opere edili con presunzione dopo l'accatastamento del fabbricato nell'anno 2006 e nel complesso il fabbricato risulta con uno stato di manutenzione mediocre/scadente; è presente nel lato Sud un ampliamento abusivo non sanabile ad uso deposito/ripostiglio da demolire con uno stato di manutenzione e conservazione scadente; sul lato Est si individua una scala esterna di accesso al primo piano con il locale deposito ristrutturato per il ricavo di un ufficio avente altezza media di ml 2.30 inferiore all'altezza media minima di ml 2.50 pertanto privo dei requisiti per ottenere l'agibilità; è stato demolito il deposito posto a Est del mappale confinante con proprietà terzi (mappale 444)

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria ai sensi della L.19/2009 art. 50 comma 1

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

Scia in sanatoria compresa di oblazione: € 3.862,00

Oneri Totali: **€ 3.862,00**

Note: competenze professionali per scia in sanatoria € 2.000,00 + 5% cassa € 100,00 + 22% iva € 462,00 + oblazione € 1000,00 + spese anticipate e diritti di segreteria esenti iva € 300.00 = € 3.862,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: nessuna

## 7.2 Conformità urbanistica

### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore
Zona omogenea:	B3 -zona degli ambiti complessivamente compiuti soggetti a politiche di compimento e manutenzione
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n.7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

**Note sulla conformità:** Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;**

**note:** nessuna

**Note generali sulla conformità:** nessuna

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **lotto 1: locali di deposito “quali locali accessori d'abitazione” siti nel foglio 37 di Zoppola mappale 897**

Lotto n. 1: trattasi di un vetusto immobile composto da due fabbricati ad uso deposito “quali accessori d'abitazione” al piano terra e primo siti in Comune di Zoppola (PN) Via Policreta civ. 3A e 3B contraddistinti nel foglio 37 mappale 897 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni ricadente al catasto terreni nel foglio 37 di Zoppola mappale 897 Ente Urbano

di mq 370,00

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **213,23**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967 e pratica di concessione in sanatoria n. 64/1986 del 06/12/1989

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione senza autorizzazione per il fabbricato posto al centro del mappale dopo l'anno 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Policreta n. 3A e 3B; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80, hm 3.40 e hm 2.30

L'intero fabbricato è composto da n. due piani e parte ad un piano piani complessivi di cui fuori terra n. due piani e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: scadente

Condizioni generali dell'immobile: per il fabbricato posto a Nord in prossimità di Via Policreta sono presenti difformità catastali ed edilizie con la demolizione di due depositi avvenuta con presunzione dopo l'accatastamento del fabbricato nell'anno 2006, l'epoca di costruzione di quanto esistente risulta certamente ante 1967 e pratica di concessione in sanatoria n. 64/1986 del 06/12/1989 con uno stato di manutenzione e conservazione scadente;

per il fabbricato posto al centro del mappale sono presenti difformità catastali ed edilizie al piano terra e primo avvenute con l'esecuzione di opere edili con presunzione dopo l'accatastamento del fabbricato nell'anno 2006 e nel complesso il fabbricato risulta con uno stato di manutenzione mediocre/scadente; è presente nel lato Sud un ampliamento abusivo non sanabile ad uso deposito/ripostiglio da demolire con uno stato di manutenzione e conservazione scadente;

sul lato Est si individua una scala esterna di accesso al primo piano con il locale deposito ristrutturato per il "ricavo di un ufficio" avente altezza media di ml 2.30 inferiore all'altezza media minima di ml 2.50 pertanto privo dei requisiti per ottenere il cambio d'uso e l'agibilità;

è stato demolito il deposito posto a Est del mappale confinante con proprietà terzi (mappale 444)

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a due falde e padiglione** materiale: **nel fabbricato in prossimità di Via Policreta con travi e struttura secondaria in legno con manto di** condizioni: **da normalizzare**

Note: si rileva la presenta nel deposito sito a Sud del fabbricato posto al centro del mappale la presenza della copertura in eternit, con ulteriore eternit accatastato a terra proveniente dalla sostituzione del tetto con pannelli in monopanel

Fondazioni

tipologia: **fondazioni di tipo nastriforme** materiale: **non rilevabile**

	condizioni: <b>scarse</b> Note: con stato di conservazione scadente
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>struttura in ferro con pedate in legno grezzo</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>non a norma per quanto riguarda il parapetto</b> Note: nessuna
Solai	tipologia: <b>solaio in varesi, tavelloni e cappa in cemento nel fabbricato in prossimità di Via Policreta e sola</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: nessuna

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>esistono finestre in cemento e finestre in alluminio a due ante</b> materiale: <b>in cemento ed in alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> materiale protezione: <b>nessuno</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: finestre in cemento per il fabbricato in prossimità di Via Policreta e finestre in alluminio al primo piano per il fabbricato posto al centro del mappale
Manto di copertura	materiale: <b>tegole e monopanel</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da normalizzare per il tetto con copertura in tegole in parte crollato e normale per la copertura in monopanel</b> Note: si rileva un crollo parziale della copertura realizzata in tegole nel fabbricato in prossimità di Via Policreta mentre la copertura del fabbricato posto al centro al mappale risulta realizzata in monopanel; si rileva la presenza nel deposito sito a Sud del fabbricato posto al centro del mappale la presenza della copertura in eternit, con ulteriore eternit accatastato a terra proveniente dalla sostituzione del tetto con pannelli in monopanel
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in mattoni pieni, in blocchi di cemento e pannelli in monopanel</b> coibentazione: <b>nessuna</b> rivestimento: <b>al rustico ed in parte intonacato</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: al rustico per il fabbricato in prossimità di Via Policreta; per il fabbricato posto al centro del mappale con muratura intonacato al grezzo, con muratura in mattoni pieni e blocchi di cemento al grezzo con inoltre pannelli di tamponamento in monopanel
Pavim. Esterna	materiale: <b>in cemento solo sul fronte sud del fabbricato in prossimità di Via Policreta</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: <b>in cemento grezzo</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: nessuna (al primo piano del fabbricato posto al centro del mappale pavimento in prefinito appoggiato sopra al solaio)
Portone di ingresso	tipologia: <b>vetusta porta in legno nel fabbricato in prossimità di Via Policreta; porte in ferro al piano terra</b> materiale: <b>legno e ferro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: si rileva il danneggiamento di tutte le serrature in fase di apertura forzata delle porte
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>struttura in ferro con pedate in legno grezzo</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: nessuna

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Note: impianto privo di allacciamento al contattore

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **servizio igienico incompleto** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Note: servizio igienico incompleto con lavori sospesi

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
deposito in prossimità di Via Policreta -piano terra-	sup lorda di pavimento	47,98	1,00	47,98	€ 200,00
deposito in prossimità di Via Policreta -primo piano-	sup lorda di pavimento	47,98	0,20	9,60	€ 200,00
deposito posto al centro del mappale -piano terra-	sup lorda di pavimento	49,28	1,00	49,28	€ 200,00
ulteriore deposito al piano terra	sup lorda di pavimento	18,71	1,00	18,71	€ 200,00
deposito posto al centro del mappale -primo piano-	sup lorda di pavimento	49,28	1,00	49,28	€ 200,00

**mq 174,85**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

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

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

#### **Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Zoppola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone-Comune di Zoppola Via Policreta n.3A e 3B;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 200,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari e Borsino Immobiliare. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 200,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'immobile con stato di manutenzione e conservazione scadente.

### 8.2 Valutazione corpi:

**lotto 1: locali di deposito "quali locali accessori d'abitazione" siti nel foglio 37 di Zoppola mappale 897. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.970,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
deposito in prossimità di Via Policreta -piano terra-	47,98	€ 200,00	€ 9.596,00
deposito in prossimità di Via Policreta -primo piano-	9,60	€ 200,00	€ 1.920,00
deposito posto al centro del mappale -piano terra-	49,28	€ 200,00	€ 9.856,00
ulteriore deposito al piano terra	18,71	€ 200,00	€ 3.742,00
deposito posto al centro del mappale -primo piano-	49,28	€ 200,00	€ 9.856,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.970,00
Valore corpo			€ 34.970,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.970,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.970,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto 1: locali di deposito "quali locali accessori d'abitazione" siti nel foglio 37 di Zoppola mappale 897	Magazzini e locali di deposito [C2]	174,85	€ 34.970,00	€ 34.970,00

**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% )	€ 5.245,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.742,00
smaltimento eternit posto a terra compreso rimozione di una zona sopra l'ultimo deposito	€ -1.830,00
costo di demolizione deposito non sanabile, compreso trasporto e scarica di tutto il materiale presente nel cortile ed ogni altro accessorio	€ -2.150,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 19.002,50****arrotondato ad € 19.000,00****8.5 Regime fiscale della vendita**

libero

Beni in **Cordenons (PN)**  
Località/Frazione  
Via Pasch n. 48

### **Lotto: 002 - abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 mappale 307 sub. 1**

**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 - atto di successione in morte di [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Pordenone in data 28/12/2006 n. 60/1043 trascritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone, Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/10/2007 registro generale n. 19469 e registro particolare n. 11573 -vedasi allegato 4/5-

#### **9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: lotto 2: abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 sub. 1.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pasch n. 48**

Note: Lotto n. 2: trattasi di un fabbricato d'abitazione tipo economico (appartamento al piano terra) sito in Comune di Cordenons (PN) Via Pasch civ. 48 contraddistinto nel foglio 41 mappale 307 sub. 1 di proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED] ricadente al catasto terreni nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 Ente Urbano di mq 1050,00

#### **Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: nessuna

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 41, particella 307, subalterno 1, scheda catastale allegata, indirizzo Pasch n. 48, piano terra, comune Cordenons, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 100 mq, totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 361,52

Derivante da: denuncia di successione in morte di [REDACTED] n. 60/1043 del 28/12/2006-vedasi allegato 4/5-

Millesimi di proprietà di parti comuni: comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del codice civile; nell'elenco dei subalterni assegnati e e nella planimetria dell'elaborato planimetrico si individua che il sub. 4 corrisponde alla centrale termica comune - bene comune non censibile ai sub. 1-2- ed il sub. 5 corrisponde all'area comune -bene comune non censibile ai sub. 1-2-3-4.

Confini: a Nord ed Est con Via Pasch, a Sud mappale 56 ed a Ovest mappale 530

Note: nessuna



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si riscontrano lievi difformità grafiche nella planimetria catastale e precisamente la mancata rappresentazione grafica di mezza muratura tra corridoio ed il bene comune non censibile -centrale termica- sub. 4; errata rappresentazione grafica della muratura centrale tra bagno e due camere rispetto al corridoio dall'esatta larghezza di cm 15; mancata indicazione di un scalino nel porticato e la mancata rappresentazione di un pilastro e scala di accesso all'appartamento sito al primo piano (non oggetto di esecuzione immobiliare); mancata rappresentazione grafica di una canna fumaria ad uso della centrale termica comune ed infine nella scheda dell'elaborato planimetrico manca la rappresentazione grafica della partenza della scala di accesso al primo piano di proprietà terzi ricadente sul bene comune non censibile -vedasi allegato 9-

Regolarizzabili mediante: nuovo elaborato planimetrico, docfa e presentazione di una planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra  
nuovo elaborato planimetrico, docfa e planimetria catastale: € 1.665,00

Oneri Totali: **€ 1.665,00**

Note: onorario stimato per una competenza professionale per rilievo, pratica docfa e planimetria catastale € 850,00 + elaborato planimetrico ed elenco subalterni € 300,00 + diritti catastali e spese € 150,00 per un complessivo di € 1.300,00 + 5% cassa € 65,00 + 22% iva € 300,30 per un totale di € 1.665,30 arrotondato ad € 1.665,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;  
note: vedasi allegato 9

*Note generali: nessuna*

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

Lotto n. 2: trattasi di un fabbricato d'abitazione tipo economico (appartamento al piano terra) sito in Comune di Cordenons (PN) Via Pasch civ. 48 contraddistinto nel foglio 41 mappale 307 sub. 1 di proprietà per 1/1 del sig. ██████████ ricadente al catasto terreni nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 Ente Urbano di mq 1050,00

**Caratteristiche zona:** edificata periferica mediocre

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi disponibili all'interno della proprietà.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste quale residenziale, commerciale ed industriale

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone, Zoppola e Fiume Veneto.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Pordenone.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: appartamento nella disponibilità dell'esecutato, libero da persone con presenza di mobili ed arredi

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Luca Sioni in data 29/01/2007 ai nn. 35572/8419; Registrato a Pordenone in data 05/02/2007 ai nn. 1179/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/02/2007 ai nn. 2276/533; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00; Note: vedasi allegato 4/4 e 5/2 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: atto giudiziario; A rogito di Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Pordenone in data 10/03/2022 ai nn. 524 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/04/2022 ai nn. 5855/4425; vedasi allegato 4/6.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** lotto 2: abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 di Cor-denons mappale 307 sub. 1

**13. 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:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del codice civile

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - l'appartamento potrà essere reso accessibile a persone disabili

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non risulta possibile redare l'attestato di prestazione energetica in quanto manca la caldaia rimossa a seguito di un guasto e per la mancanza di energia elettrica e gas metano

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 dal 11/05/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, vedasi allegato 4/5 - a rogito di atto amministrativo; registrato a Pordenone, in data 28/12/2006, ai nn. 60/1043; trascritto a Pordenone , in data 20/10/2007, ai nn. 19469/11573.

Note: vedasi allegato 4/5

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: fabbricato originario costruito ante al 01 settembre 1967 e nulla osta esecuzione lavori n. 10222 del 18/01/1977 e successiva variante.

Intestazione: Pavan Giannino

Tipo pratica: Nulla osta per opere edilizie

Note tipo pratica: Vedasi allegato 6

Per lavori: sopraelevazione casa di civile abitazione

Oggetto: sopraelevazione

Presentazione in data 18/11/1976 al n. di prot. 15222

Rilascio in data 18/01/1977 al n. di prot. 10222

abitabilità/agibilità in data 23/06/1988 al n. di prot. 1469

NOTE: Si rileva la mancata rappresentazione grafica nel progetto di variante prot. n. 1318 del 15/06/1987 di una canna fumaria ad uso della centrale termica comune, la mancata indicazione di un scalino nel porticato e la mancata rappresentazione di un pilastro e scala di accesso all'appartamento sito al primo piano (non oggetto di esecuzione immobiliare). Trattasi praticamente di modifiche di ornato sulle parti comuni ed esclusiva del fabbricato -vedasi allegato 9-

## 15.1 **Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva la mancata rappresentazione grafica nel progetto di variante prot. n. 1318 del 15/06/1987 di una canna fumaria ad uso della centrale termica comune, la mancata indicazione di un scalino nel porticato e la mancata rappresentazione di un pilastro e scala di accesso all'appartamento sito al primo piano (non oggetto di esecuzione immobiliare). Trattasi praticamente di modifiche di ornato sulle parti comuni ed esclusiva del fabbricato -vedasi allegato 9-

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria ai sensi della L. 19/2009 art. 50 comma 1

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra

Scia in sanatoria compresa di oblazione per la quota di 1/2: € 1.295,00

Oneri Totali: **€ 1.295,00**

Note: competenze professionali per scia in sanatoria € 1.500,00 + 5% cassa € 75,00 + 22% iva € 346,50 + oblazione € 516,00 + spese anticipate esenti iva € 150,00 da imputare il 50% al piano terra e 50% al primo piano per un importo parziale di euro = € 1.293,75 arrotondato ad € 1.295,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;  
note: nessuna

## 15.2 **Conformità urbanistica**

### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore
Zona omogenea:	zona Omogenea B.1.(con specifica)
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato n.7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	NO

pattuizioni particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;  
note: nessuna**

**Note generali sulla conformità: nessuna**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **lotto 2: abitazione di tipo economico sita nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 sub. 1**

Lotto n. 2: trattasi di un fabbricato d'abitazione tipo economico (appartamento al piano terra) sito in Comune di Cordenons (PN) Via Pasch civ. 48 contraddistinto nel foglio 41 mappale 307 sub. 1 di proprietà per 1/1 del sig. Pavan Fabrizio ricadente al catasto terreni nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 Ente Urbano di mq 1050,00

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **506,41**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito: ante al 01 settembre 1967 e nulla osta esecuzione lavori n. 10222 del 18/01/1977, successiva variante prot. n. 1318 del 15/06/1987 e autorizzazione di abitabilità n. 1469 del 23/06/1988 per la parte modificata al piano terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: ristrutturazione parziale e successive sopraelevazione (esclusa quest'ultima dall'esecuzione immobiliare)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Pasch n. 48; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: al fabbricato d'abitazione, appartamento posto al piano terra, sono presenti lievi difformità catastali ed edilizia, l'epoca di costruzione risale ante al 01/09/1967 e successiva nulla osta del 18/01/1977, variante del 15/06/1987 e autorizzazione di abitabilità del 23/06/1988 per la parte modificata il tutto con uno stato di manutenzione e conservazione mediocre;

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a padiglione</b> materiale: <b>coppi</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Fondazioni	tipologia: <b>fondazioni di tipo nastriforme</b> materiale: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: si rileva umidità di risalita nelle murature esterne ed interne dalle fondazioni
Solai	tipologia: <b>solai in laterocemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: si rileva umidità di risalita nelle murature perimetrali esterne ed interne del fabbricato

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente nell'accesso pedonale e cancello scorrevole nell'accesso carraio</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>PVC</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: finestre in legno con vetro semplice prive di guarnizioni con uno stato di manutenzione e conservazione scadente (sono presenti nelle due porte prospicienti al porticato doppi infissi realizzati in alluminio)
Manto di copertura	materiale: <b>coppi</b> coibentazione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in cotto dalla larghezza di cm 25</b> coibentazione: <b>nessuna</b> rivestimento: <b>intonaco tipo civile</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> Note: si rileva umidità di risalita nelle murature perimetrali esterne ed interne del fabbricato
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle nel porticato; piastrelle e pavimento in cemento nel marciapiede</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle e palchetti in legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta fissa con anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>nessuno</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: aggiunta di un doppio infisso in alluminio e vetro nella porta d'ingresso
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina e bagni</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: nessuna

**Impianti:**

Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea e parabola</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>split interno</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: impianto non controllabile per mancanza di energia elettrica
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b> Note: impianto privo di allacciamento al contattore
Fognatura	tipologia: <b>non rilevabile</b> rete di smaltimento: <b>non rilevabile</b> recapito: <b>fognatura comunale</b> ispezionabilità : <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>non rilevabile</b> conformità: <b>non rilevabile</b> Note: nessuna
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>da verificare</b> conformità: <b>non rilevabile</b> Note: nessuna
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>pozzo artesiano</b> rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: nessuna
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro e rame</b> diffusori: <b>termosifoni in acciaio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>da completare I</b> Note: manca la caldaia rimossa a seguito di un guasto

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo con verifica in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
appartamento al piano terra	sup lorda di pavimento	90,89	1,00	90,89	€ 980,00

porticato esclusivo al piano terra	sup lorda di pavimento	28,61	0,35	10,01	€ 980,00
locale tecnico centrale termica per la quota di 1/2 di mq 8.82:2= mq 4.41	sup lorda di pavimento	4,41	0,15	0,66	€ 980,00
giardino e cortile per la quota di 1/2 di mq 25,00= mq 12,50	sup lorda di pavimento	12,50	0,10	1,25	€ 980,00
giardino e cortile per la quota di 1/2 dell'eccedenza di mq 740,00/2= mq 370,00	sup lorda di pavimento	370,00	0,02	7,40	€ 980,00

mq 110,22

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

per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo le necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

**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: Provincia di Pordenone-Comune di Cordenons Via Pasch n. 48;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Euro 980,00 al mq;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari e Borsino Immobiliare. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore di euro 980,00 al metro quadrato sulla scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo presente il grado di finitura dell'immobile con stato di manutenzione e conservazione mediocre.

## 16. Valutazione corpi:

### lotto 2: abitazione di tipo economico sita nel foglio 41di Cordenons mappale 307 sub. 1. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 108.005,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento al piano terra	90,89	€ 980,00	€ 89.072,20
porticato esclusivo al piano terra	10,01	€ 980,00	€ 9.809,80
locale tecnico centrale termica per la quota di 1/2 di mq 8.82:2= mq 4.41	0,66	€ 980,00	€ 646,80
giardino e cortile per la quota di 1/2 di mq 25,00= mq 12,50	1,25	€ 980,00	€ 1.225,00
giardino e cortile per la quota di 1/2 dell'eccedenza di mq 740,00/2= mq 370,00	7,40	€ 980,00	€ 7.252,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 108.005,80
Valore corpo			€ 108.005,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 108.005,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.005,80

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto 2: abitazione di tipo economico sita nel foglio 41di Cordenons mappale 307 sub. 1	Abitazione di tipo economico [A3]	110,22	€ 108.005,80	€ 108.005,80

## 16. 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% )

€ 16.200,87

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.960,00



detrazione per muffa interna nel locale bagno e cucina	€ -450,00
detrazione per degrado della pittura esterna per la quota di 1/2	€ -3.000,00
detrazione per danni interni alle murature e porte nel locale cucina e soggiorno causati da un'infiltrazione d'acqua proveniente dal solaio nonchè valutazione del costo per la quota di 1/2 per eliminare l'umidità di risalita nelle murature compreso nuovi intonaci	€ -8.000,00
<b>16. Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 77.394,93</b>
<b>arrotondato ad € 77.500,00</b>	

**16. Regime fiscale della vendita**

libero

**Note finali dell'esperto:**

Lotto n. 1: trattasi di un vetusto immobile composto da due fabbricati ad uso deposito "quali accessori d'abitazione" al piano terra e primo siti in Comune di Zoppola (PN) Via Policreta civ. 3A e 3B contraddistinti nel foglio 37 mappale 897 di proprietà dei sig.ri [REDACTED] proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni ricadente al catasto terreni nel foglio 37 di Zoppola mappale 897 Ente Urbano di mq 370,00

Lotto n. 2: trattasi di un appartamento al piano terra facente parte di un immobile composto da due abitazione di cui il primo piano con accessori al piano terra non oggetto di esecuzione immobiliare- sito in Comune di Cordenons (PN) Via Pasch n. 48 contraddistinto nel foglio 41 mappale 307 sub. 1 (oltre ai beni comuni non censibili sub. 4 e sub. 5) di proprietà del sig. [REDACTED] per la quota di 1/1; l'immobile ricade al catasto terreni nel foglio 41 di Cordenons mappale 307 Ente Urbano di mq 1050,00.

**Allegati**

- Allegato 1) Lotto 1 e lotto 2: verbali di sopralluogo del 28/09/2022 e 11/10/2022;
- Allegato 2) Lotto 1 e lotto 2: documentazione fotografica degli immobili;
- Allegato 3) Lotto 1 e lotto 2: estratto di mappa, visure, planimetria catastale, elenco immobili fabbricati ed elaborato planimetrico;
- Allegato 4) Lotto 1: "vedasi allegato 4/3-4-6" della nota per trascrizione atto tra vivi-compravendita rep. 35571/8418 di data 29/01/2007 notaio Luca Sioni; iscrizione ipoteca volontaria rep. 35572/8419 di data 29/01/2007 notaio Luca Sioni; trascrizione verbale di pignoramento Immobili rep. 524 di data 10/03/2022 Pubblico Ufficiale Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Pordenone  
Lotto 2: "vedasi allegato 4/4-5-6" dell'iscrizione ipoteca volontaria rep. 35572/8419 di data 29/01/2007 notaio Luca Sioni; trascrizione successione in morte di [REDACTED] del 11/05/2006 registrata a Pordenone il 28/12/2006 n. 60/1043; trascrizione verbale di pignoramento immobili rep. 524 di data 10/03/2022 Pubblico Ufficiale Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Pordenone;
- Allegato 5) Lotto 1: copia atto di compravendita Rep. 35571/8418 di data 29/01/2007 notaio Luca Sioni;
- 5/1) Lotto 2: denuncia di successione registrata a Pordenone repertorio n. 60/1043 del 28/12/2006 in morte di [REDACTED]
- 5/2) Lotto 1 e Lotto 2: contratto di mutuo fondiario Rep. 35572/8419 di data 29/01/2007 notaio Luca Sioni;
- 5/3) Contratto di compravendita Rep. 35569/8416 di data 29/01/2007 notaio Luca Sioni di Proprietà terzi per l'individuazione delle servitù sul Lotto 1;

- Allegato 6) Lotto 1: Comune di Zoppola: fabbricato oggetto di concessione in sanatoria con pratica di condono edilizio n. 64/1986 del 06/12/1989 con concessione – autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47-  
Lotto 2: Comune di Cordenons: fabbricato costruito ante al 01/09/1967 e prima pratica edilizia di cui nulla osta esecuzione lavori n. 10222 del 18/01/1977 per la sopraelevazione abitazione;  
6/1) variante prot. 1318 del 15/06/1987 per apportare delle modifiche alla casa di abitazione;  
6/2) autorizzazione di abitabilità n. 1469 del 23/06/1988 per la parte modificata "al piano terra" e la sopraelevazione della abitazione
- Allegato 7) Lotto 1: Comune di Zoppola - estratto del Piano Regolatore e norme tecniche della zona omogenea B3 - zona degli ambiti complessivamente compiuti soggetti a politiche di compimento e manutenzione;  
Lotto 2: Comune di Cordenons - estratto del Piano Regolatore e norme tecniche della zona omogenea B1 – zona residenziale confermativa, estensiva di saturazione
- Allegato 8) Lotto 1: Quotazione Borsino immobiliare e Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni Immobiliari di Zoppola;  
Lotto 2: quotazione Borsino immobiliare e Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari di Cordenons;
- Allegato 9) Lotto 1: elaborato di progetto autorizzato e planimetria catastale con evidenziate delle difformità;  
Lotto 2: elaborato di progetto autorizzato e planimetria catastale con evidenziate delle difformità;

Data generazione:  
19-01-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Ugo Marzinotto**