

---

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

promossa da: **Cordusio RMBS Securitisation Srl**

contro: 

N° Gen. Rep. **129/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-03-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

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

**Esperto alla stima:** Geom. Renzo Fregonese  
**Codice fiscale:** FRGRNZ54S15A530L  
**Partita IVA:** 376600938  
**Studio in:** Via Pradat Candie 80 - 33082 Azzano Decimo  
**Telefono:** 0434632684  
**Fax:**  
**Email:** fregoneserenzo@libero.it  
**Pec:** renzo.fregonese@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Cellino di Sopra - Cellino di Sopra - Claut (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 65, particella 79,  
indirizzo Via Cellino di Sopra 4, piano T-1-2, comune Claut, categoria A/4, classe 3,  
consistenza 7, superficie 210 incluse aree scoperte, rendita € 314.52

### 2. Possesso

**Bene:** Via Cellino di Sopra - Cellino di Sopra - Claut (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** Via Cellino di Sopra - Cellino di Sopra - Claut (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Cellino di Sopra - Cellino di Sopra - Claut (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Cordusio RMBS Securitisation Srl

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Cellino di Sopra - Cellino di Sopra - Claut (Pordenone) - 33080

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Regime Patrimoniale:** comunione Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Cellino di Sopra - Cellino di Sopra - Claut (Pordenone) - 33080

Lotto: 001  
Corpo: A  
Misure Penali: NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

Bene: Via Cellino di Sopra - Cellino di Sopra - Claut (Pordenone) - 33080

Lotto: 001  
Corpo: A  
Continuità delle trascrizioni: SI

AS/108

**8. Prezzo**

Bene: Via Cellino di Sopra - Cellino di Sopra - Claut (Pordenone) - 33080

Lotto: 001  
Prezzo da libero: € 73.192,81

**Beni in Claut (Pordenone)**  
**Località/Frazione Cellino di Sopra**  
**Via Cellino di Sopra**

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa  
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Cellino di Sopra, Via Cellino di Sopra

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 65, particella 79, indirizzo Via Cellino di Sopra 4, piano T-1-2, comune Claut, categoria A/4, classe 3, consistenza 7, superficie 210 incluse aree scoperte, rendita € 314.52

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale tenendo conto che le lievi difformità non incidono sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe.

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

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** presso il Capoluogo comunale esistono: Palaghiaccio, palestra, piste da sci di fondo e discesa

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Alpago (BL), Barcis, Forni di Sopra (UD), Forni di Sotto (UD).

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco naturale Dolomiti Friulane, sorgenti Cellina, Val Cellina, Val Settimana, Val Cimolliana, Val Vajont.

**Attrazioni storiche:** Museo casa clautiana, malga "Casa Vento" con le "orme del Dinosaurio"

**Principali collegamenti pubblici:** Trasporti pubblici extraurbani

**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 , Unicredit Banca Spa con sede in Bologna contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo; A rogito di Notaio Lorenzo Chiarelli in data 15/04/2003 ai nn. 8485/2798; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/04/2003 ai nn. 6411/1271; Importo ipoteca: € 56000; Importo capitale: € 28000.
- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria annotata a favore di , Unicredit Banca Spa con sede in Bologna contro [REDACTED]; Derivante da: Mutuo; A rogito di Notaio Sabby De Carlo in data 19/04/2005 ai nn. 1491/599; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/05/2005 ai nn. 8012/1824; Importo ipoteca: € 92000; Importo capitale: € 46000.
- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Cordusio RMBS Securitisation Srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 01/04/2016 ai nn. 1117 iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/05/2016 ai nn. 6208/4348.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: classe G 322,44 kWh/mq anno

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal 26/01/1988 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di denuncia di successione; registrato a Maniago, in data 11/09/1989, ai nn. 12/350; trascritto a Pordenone, in data 17/10/1989, ai nn. 11569/8873.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 18/83

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di recupero statico e funzionale di edificio avente valore ambientale, storico, culturale ed etnico L.R. 20/6/77 n° 30 art. 8

Oggetto: recupero

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esistono delle lievi difformità rispetto al progetto concessionato consistenti al piano terra:

- aumento dello spessore muro tra ripostiglio e vano scale;
- realizzazione di porta al posto della finestra nel disimpegno.

Al primo piano:

- spostamento di cm. 20 del tamponamento tra loggia e disimpegno;
- variazione altimetrica veduta vano scale

Nel tetto:

- esecuzione torrino di camino sulla falda Ovest

Regolarizzabili mediante: un P.d.C. in sanatoria ai sensi dell'art. 47 della L.R. n° 19/2009  
 La sanzione, tenendo conto che gli interventi sono anteriori all'entrata in vigore della L.R. n° 52/91, è determinata nella misura non inferiore a €. 400.00 e presentazione pratica  
 Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica

| <b>Abitazione di tipo popolare [A4]</b>                         |   |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato:                                | Non specificato   |
| Zona omogenea:  | A2 di conservazione e riqualificazione ambientale   |
| Norme tecniche di attuazione:                                   | L'art. 16 delle N.T. del P.R.G.C. specifica gli usi, gli interventi, le prescrizioni della zona e le disposizioni per gli edifici esistenti. L'attuazione degli interventi è del tipo diretto. Lo strumento urbanistico è consultabile sul sito <a href="http://www.altavalcellina.altervista.org/">http://www.altavalcellina.altervista.org/</a> |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:         | SI  |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?           | NO  |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO  |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                 | 3 mc/mq   |
| Rapporto di copertura:  | 0,50 mq/mq per ampliamenti  |
| Altezza massima ammessa:  | non superiore a quella esistente appartenenti alla schiera  |

### Note sulla conformità:

Nessuna.

### Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A

Trattasi di vetusta abitazione del 1700 oggetto di intervento di recupero statico e funzionale nel 1983 ai sensi della L.R. n° 30 del 20/06/1977. La relativa convenzione per l'esecuzione dell'intervento aveva una durata di 15 anni e pertanto è scaduta.

L'edificio è inserito in una schiera della Frazione di Cellino di Sopra. L'abitazione è del tipo a "ballatoio parziale". Il fabbricato è su tre piani.

Le strutture sono ordinarie in muratura in ciottoli di pietra e solai in legno. Il tetto di copertura è ligneo a due falde con manto superiore in tegole curve rifatto nel 2003.

L'edificio, ad esclusione del soffitto del primo piano, è privo di isolamento termico e pertanto i costi di un'eventuale climatizzazione saranno elevati. Non esiste impianto di riscaldamento.

La scala interna di collegamento ai piani è lignea. I serramenti esterni sono in legno e vetrocamera solo per il piano terra con scuretti esterni sempre in legno. Le grondaie sono in lamiera preverniciata testa di moro.

Il pavimento del piano terra è rivestito in piastrelle come pure la pareti del bagno. Le porte interne sono in legno tamburato.

Al piano terra c'è l'atrio, il soggiorno-tinello, la cucina e la cantina; al primo piano ci sono tre camere, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno mentre al secondo piano c'è la soffitta.

Nel tinello-soggiorno esiste una stufa in maiolica e nella cucina una stufa a legna.

L'edificio è dotato di energia elettrica, telefono, acquedotto, fognatura e bombola gas per la cucina.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante scaldacqua a gas con bombole ubicate sul retro della casa, su fondo di altra proprietà, da oltre un ventennio. Per la sostituzione delle bombole vi si accede da Nord.

L'area di base e di pertinenza della costruzione è di mq. 130.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **280,37**

Stato di manutenzione generale: normale

| Destinazione | Parametro              | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|--------|------------------------|
| Piano terra  | sup lorda di pavimento | 1,00   | 79,76                  |
| Loggia+scala | sup lorda di pavimento | 0,50   | 6,85                   |
| primo piano  | sup lorda di pavimento | 1,00   | 79,76                  |
| Loggia+scale | sup lorda di pavimento | 0,50   | 6,85                   |
| Soffitta     | sup lorda di pavimento | 0,25   | 23,36                  |
|              |                        |        | <b>196,58</b>          |

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1983

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: L'impianto è conforme alle norme vigenti al momento della sua esecuzione

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica a valori di mercato. Tenendo conto che l'abitazione non è isolata il sottoscritto ritiene di applicare il prezzo minimo pari a €. 450,00.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;  
Uffici del registro di Pordenone;  
Ufficio tecnico di Claut;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 450,00 ~ 650,00;  
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
Valore OMI Agenzia delle Entrate di Pordenone: €. 550,00.

### 8.2 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Piano terra                                       | 79,76                  | € 450,00        | € 35.892,00        |
| Loggia+scala                                      | 6,85                   | € 450,00        | € 3.082,50         |
| primo piano                                       | 79,76                  | € 450,00        | € 35.892,00        |
| Loggia+scale                                      | 6,85                   | € 450,00        | € 3.082,50         |
| Soffitta  | 23,36                  | € 450,00        | € 10.513,13        |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 88.462,13        |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 88.462,13        |
| Valore accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 88.462,13        |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 88.462,13        |

#### Riepilogo:

| ID | Immobile                         | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  | Abitazione di tipo popolare [A4] | 196,58           | € 88.462,13                   | € 88.462,13            |

### 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. | € 13.269,32        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 2.000,00         |
| <b>8.4 Prezzo base d'asta del lotto:</b>  |                    |
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:   | <b>€ 73.192,81</b> |

Data generazione:  
08-02-2017 10:02:08

L'Esperto alla stima  
**Geom. Renzo Fregonese**

ELENCO ALLEGATI:

- 1- ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO
- 2- STATO FAMIGLIA
- 3- RICHIESTA CERTIFICATO PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
- 4- VISURE SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE
- 5- VISURE CATASTALI
- 6- ESTRATTO DI MAPPA
- 7- PLANIMETRIA CATASTALE
- 8- ATTI AUTORIZZATIVI
- 9- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 10- ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA
- 11- ELABORATO GRAFICO
- 12-RICHIESTA DI CONTRATTI

MODULARIO  
R. n. 49, mod. 487



# MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

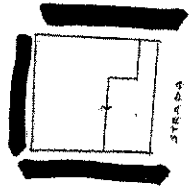
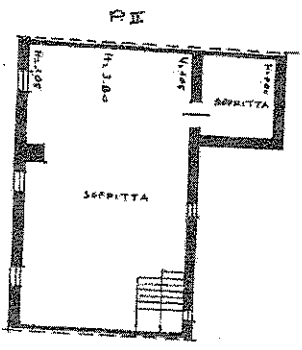
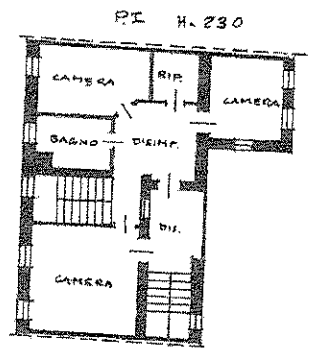
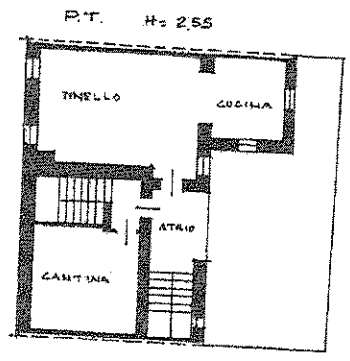
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1999, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CLAUT Via CELLINO DI SOPRA 4

Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

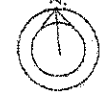


1:500



PLANIMETRIA 1:1000  
CLAUT F.65 ALLA AL.N.1  
MAPP. 79  
ATESTATO N. 2472/90

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°  
  
3583

F65 ALLA AL.N.1 MAPP 79

Compilata dal GEOM. [REDACTED]  
(Titolo, data e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di PORDENONE  
DATA 2-8-1990  
Firma: [REDACTED]



Comune: CLAUT  
 Foglio: 65 All: A  
 Richiedente: PRECONESE RENZO

Scala originale 1:1000  
 Dimensione cornice: 398.000 x 276.000 metri