

---

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

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **101/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
04-06-2014

Giudice delle **Dot. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**  
esecuzioni:

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Dario Pibiri**  
Codice fiscale: PBRDRA66L24G888H  
Partita IVA: 00626510937  
Studio in: Via Tommaseo 2 - 33082 Corva  
telefono: 0434523133  
fax: 0434523133  
email: pibiri.dario@gmail.com

**Beni in Cordovado (Pordenone)**

Località/Frazione

via saccudello,31

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: A.**

**sito in Cordovado (Pordenone), via saccudello,31**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

**Piena proprietà**

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

prop.1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 3,  
particella 320, scheda catastale 21363069 del 20.03.1940

Derivante da:atto di compravendita notaio SIONI LUCA di San Vito al  
Tagliamento rep.37888 del 24.06.2008, nota di trascrizione modello unico  
n.7378.1/2008 in atti dal 03.07.2008

Confini:la scheda catastale non è conforme allo stato di fatto, in quanto al  
piano terra non è identificato in disimpegno ed in wc.

Confina a Nord ed a Est con il mappale 29, a Sud con il mappale 28 ed a  
Ovest con via Saccudello.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La scheda catastale non  
risulta conforme in quanto al piano terra è presente il disimpegno ed il wc  
che non sono riportati nella scheda stessa

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento edilizio:

Aggiornamento planimetria fabbricato : €500,00

Oneri totali : € 500,00

Note: il costo per la redazione della pratica di accatastamento è pari a €  
500,00 spese per diritti catastali comprese.

Non si dichiara la conformità catastale.

**Note generali:**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

trattasi di edificio residenziale unifamiliare inserito in una serie di edifici in linea realizzato negli anni '40. Allo stesso si accede attraverso un cortile comune con gli altri edificio direttamente dalla viabilità principale di via Saccudello. È sviluppato su tre piani fuori terra, il piano terra è adibito a cucina, disimpegno, bagno e scala di accesso al piano primo costituito da una sola camera da letto e vano scala per raggiungere la soffitta costituita da un unico vano.

**Caratteristiche zona:** normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: san vito al tagliamento, san vito al tagliamento

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:**

**Servizi offerti dalla zona:**

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**sito in Cordovado (Pordenone).**

Occupato da Sig. [REDACTED] senza alcun titolo non è stato possibile stabilire la data di inizio della detenzione del bene.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di Banca Antonveneta S.P.A. contro

iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/07/2013 ai nn. 9880 7419

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta S.P.A. contro [REDACTED] derivante da 0176 concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € - Importo capitale: € 85000  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/07/2008 ai nn. 10935 2086

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

##### 4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

Spese di gestione condominiale:

**Identificativo corpo: A**  
**sito in Cordovado (Pordenone),**  
Spese medie annue

Spese scadute  
Millesimi di proprietà  
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali  
Certificato energetico presente  
Classe energetica G  
Note classe energetica si è provveduto, come stabilito dall'incarico al punto 10, a far redigere il certificato di certificazione energetica da tecnico abilitato.  
Avvertenze ulteriori

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** dal **30/06/1987 ante ventennio**  
al **16/11/1988** In forza di atto di assegnazione

**Titolare/Proprietario:** propr  
10/30  
propr 10/30  
propr 10/30 dal  
**16/11/1988 ante ventennio al 15/05/1989** In forza di denuncia di successione  
registrato pordenone in data 04/05/1989 ai nn. vol.715 n.68

**Titolare/Proprietario:**  
propr.1/3  
e  
coniugi in comunione  
legale propr 2/3 dal **15/05/1989 al 01/08/2002** In forza di atto di  
compravendita a rogito notaio Giovanni Pascatti in data 15/05/1989 ai nn.  
rep.29937 registrato pordenone in data 05/06/1989 ai nn. vol.I n.1636

**Titolare/Proprietario:**  
propr. 1/1 dal **01/08/2002 al 24/06/2008** In forza di atto di compravendita a  
rogito Sioni Luca in data 01/08/2002 ai nn. rep.20226 trascritto a pordenone in  
data 28/08/2002 ai nn. n.10426.1/2002

**Titolare/Proprietario:** propr.1/1  
dal **24/06/2008 al attuale proprietario** In torza di atto di compravendita a rogito Sioni Luca in data 24/06/2008 ai nn. rep.37888 trascritto a pordenone in data 03/07/2008 ai nn. n.7379.l/2008

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

sito in **Cordovado (Pordenone), via saccudello,31**

**Identificativo:** non esistono pratiche edilizie in quanto edificato ante 1967

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

NOTE: dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Cordovado non esiste alcuna pratica edilizia relativa all'immobile oggetto della presente presente di stima, essendo lo stesso edificato negli anni 1940 come da unica data riportata nella planimetria catastale

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 7.1 Conformità edilizia:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B1 - zone di particolare valore storico ed ambientale
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	20.00mc/ha
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	da riportare agli edifici circostanti e comunque
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Nessuna.

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

**Descrizione : di cui al punto A**

trattasi di edificio residenziale unifamiliare inserito in una serie di abitazioni in linea. Si sviluppa su tre piani fuori terra collegati da un vano scala con scala in legno. Il piano terra è suddiviso in cucina-ingresso, disimpegno, bagno e vano scala per raggiungere il piano primo costituito da una unica stanza da letto ed il vano scala per raggiungere la soffitta. Il piano terra presenta pavimento in piastrelle, pareti intonacate al civile con pittura, battiscopa in legno e porte in legno, il piano primo e la soffitta hanno pavimento in legno prefinito, pareti con le stesse caratteristiche del piano terra. Presenta impianto elettrico esterno alla muratura con canaline fissate al muro, è dotato di collegamento fognario sulla viabilità di via Saccudello, non è presente l'allacciamento all'acquedotto e alla rete del metano. Non è presente l'impianto termico. Il bagno presenta pavimento e pareti rivestite in piastrelle, wc con tritascarico, bidet, lavandino e doccia. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e scuri in legno. Solai di separazione dei piani in legno con rivestimento sul lato inferiore in stuoini intonacati. La copertura è in legno a vista dall'interno con stato isolante e finitura in coppi. La muratura perimetrale è in mattoni e sassi.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **58**

è posto al piano terra-primo-secondo

L'edificio è stato costruito nel 1938-1940 ristrutturato nel parzialmente nel 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno , ha un'altezza interna di circa 2.80

E' composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. zero

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Impianti:	
Elettrico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
residenziale	sup lorda di pavimento	58,00	1,00	58,00

per la superficie commerciale del piano terra e del piano piano primo è pari a mq.24.00 cadauno ed è stato applicato il coefficiente 1; il piano secondo ad uso soffitta ha una superficie commerciale pari a mq.20 ed è stato applicato il coefficiente 0.5, pertanto otteniamo una superficie lorda commerciale complessiva pari a mq.58.00

58,00

58,00

**Accessori:****8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

la stima viene eseguita con criterio analitico in base a parametri tecnici e cioè a metro quadro di superficie commerciale, sulla base della documentazione cartacea in possesso, calcolando la superficie reale ad uso abitazione al 100%, gli accessori esterni all'edificio principale al 50%, assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato correnti nella zona e praticati ad immobili dello stesso tipo con le medesime o simili caratteristiche intrinseche (caratteristiche costruttive, finiture, età, grado di conservazione, ecc) ed estrinseche (ubicazione, destinazione urbanistica, tipo di zona, viabilità, ecc)

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Cordovado, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare agenzie di Pordenone e borsino immobiliare della provincia di Pordenone, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) €/mq. 500,00

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		58,00	58,00	29.000,00	29.000,00
				29.000,00	29.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita € 7.250,00

giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>21.250,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>0,00</b>

**Allegati**

estratto di mappa catastale  
 visura catastale aggiornata  
 scheda planimetrica catastale  
 dichiarazione del comune per pratica edilizie e provvedimenti sanzionatori  
 documentazione fotografica  
 certificazione energetica  
 estratto delle norme urbanistiche comunali  
 aggiornamento ispezione ipotecaria

Data generazione:  
 26-05-2014 14:05:50

L'Esperto alla stima  
**Geom. Dario Pibiri**

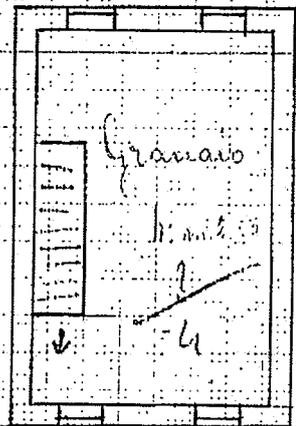
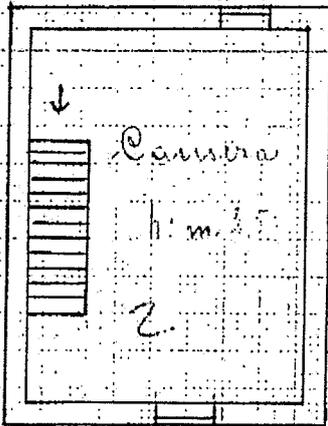
Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO

21363069

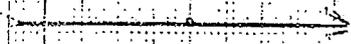
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

1/6

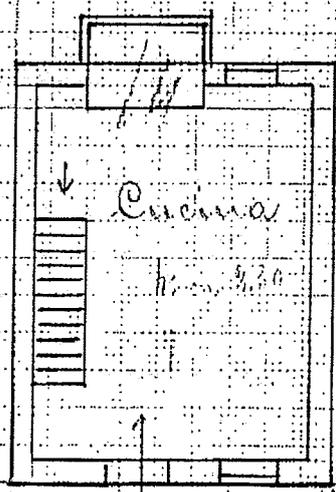
1° Piano.



Via Sacchetti



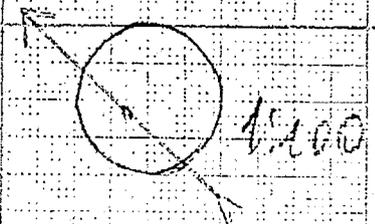
Proprietà della  
Ditta intercom.



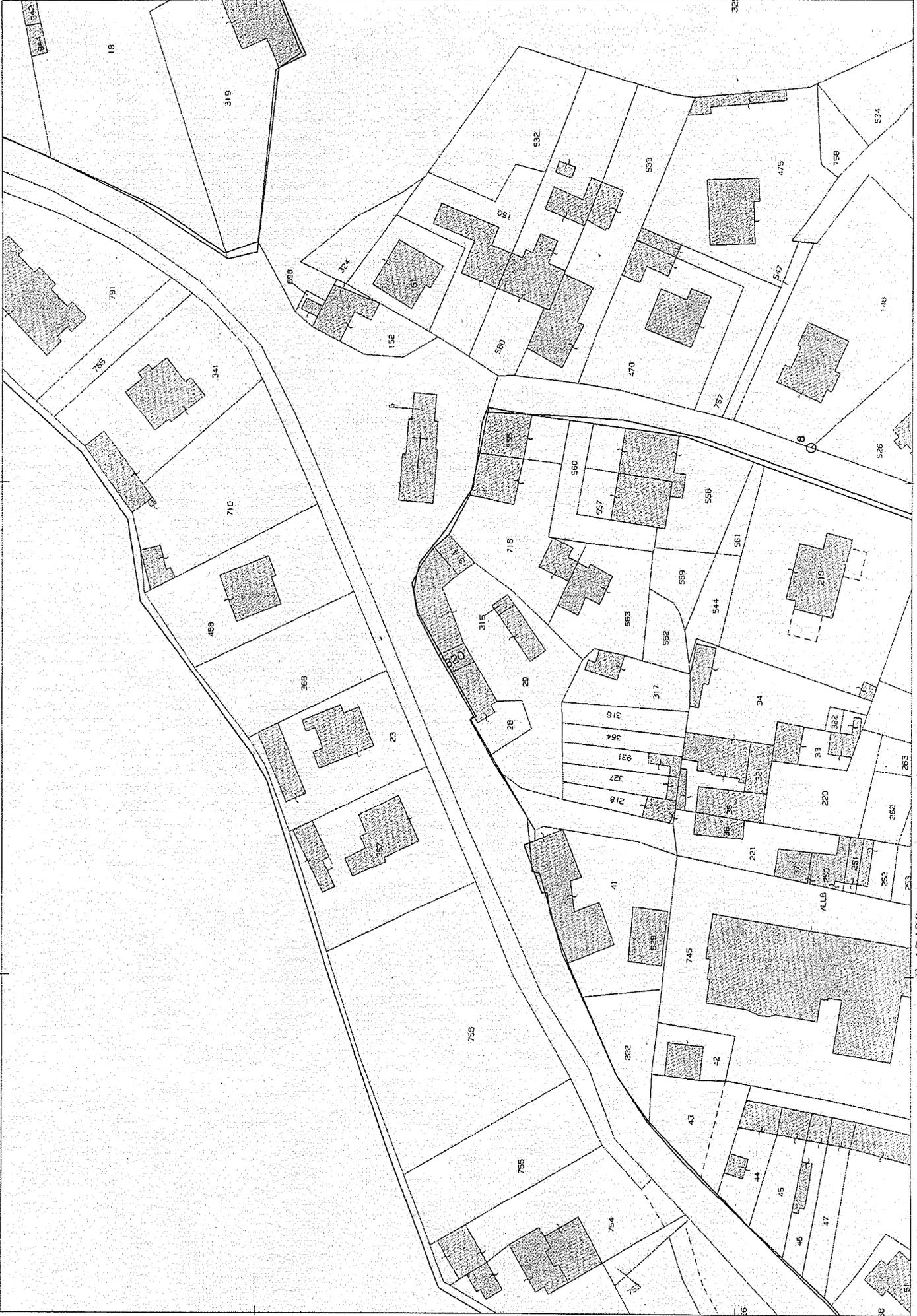
Piano terra

Cortile

Orientamento



Scala di 1:100



N=11400

E=17400

I Particella: 320