


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

promossa da: **Findomestic Banca spa**

contro 

N° Gen. Rep. **181/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.:  
24-09-2014

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Lucio Baseotto**

Codice fiscale: BSTLCU59L15G353D

Partita IVA:

Studio in: Via Garibaldi 27 - 33087 Pasiano di Pordenone

telefono: 0434610533

fax:

email: studio.luclobaseotto@virgilio.it

---

**Beni in Cordenons (Pordenone)**

Località/Frazione

VIA NAZARIO SAURO 69

**Lotto: 001**

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

La trascrizione dei fogli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
**SI**

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

Identificativo corpo: **A.**

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cordenons (Pordenone), VIA  
NAZARIO SAURO 69

Quota e tipologia del diritto

Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Fabbricati:

scheda catastale **SI**

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: RISULTANO DA COMPLETARE I LAVORI RELATIVI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.35/99 RELAZIONE A "COMPLETAMENTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE"(C.E. N.34 DEL 23.02.1995) DI CONSEGUENZA RISULTA LA MANCANZA DI SCHEDA CATASTALE DELLE MODIFICHE FINO AD ORA APPORTATE CONSISTENTI IN UNA PARTE DI PORTICO IN C.A. DELLA ABITAZIONE E LA TETTOIA POSTA A SUD NEL CORTILE INTERNO LA PRATICA DOVRA' ESSERE COMPLETA DI TIPO MAPPALÉ CON INSERIMENTO E MODIFICA DELLA MAPPA COSTO DELLA SANATORIA CATASTALE EURO.1800.00 CIRCA

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALÉ E PROCEDIMENTO DOCFA

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: TETTOIA SUL RETRO LATO SUD E PARTE DI PORTICO, IN OGNI CASO IL LAVORO CATASTALE VA ESEGUITO IN TOTO

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, importanti centri limitrofi; PORDENONE.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** --

**Attrazioni storiche:** --

**Principali collegamenti pubblici:**

**Servizi offerti dalla zona:**

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** A

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cordenons (Pordenone),**

proprietario dell'immobile

### 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:

Nessuna.

##### 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 annotata a favore di Banca di Cividale S.p.A.

MUTUO - Importo ipoteca: € - Importo capitale: €  
rogito NOT.PENSATO MASSIMILIANO in data 04/06/2009 ai nn.  
registrato PORDENONE in data 05/06/2009 ai nn. iscritto/trascritto a  
PORDENONE in data 05/06/2009 ai nn. 7907 1435

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA MONTE DEI  
PASCHI DI SIENA S.P.A.  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Importo ipoteca: € - Importo  
capitale: €

Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 15/01/2013 ai nn. 677 80

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di ENDOMESTIC BANCA S.p.A.

iscritto/trascritto a PORDENONE in data 22/10/2013 ai nn. 14206  
10135

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

##### 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**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cordenons (Pordenone),**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cordenons (Pordenone), VIA NAZARIO SAURO 69**

**Identificativo: COMPLETAMENTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE**

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COMPLETAMENTO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO

Oggetto: variante

Presentazione in data 24/03/1999 al n. di prot. 4307

Rilascio in data 21/06/1999 al n. di prot. NO

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: A O DI ANTICO IMPIANTO
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:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NON RISULTATO TERMINATI I LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO RELATIVI ALLA C.E. N.34 DEL 23.02.1995

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: E' NECESSARIO PRESENTARE UN PROGETTO DI SCIA DI COMPLETAMENTO E COMPLETARE L'ITER URBANISTICO

Note: SI IPOTIZZA UNA SPESA DI EURO .5000.00 CIRCA DI ONERI PROFESSIONALI

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

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

TRATTASI DI ANTICO FABBRICATO IN PIETRA E SASSI RISALENTE AL 1830 CIRCA, CON CORTE INTERNA ,FABBRICATO AD USO FORESTERIA E TETTOIA SUL RETRO

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Stato Civile: LIBERO - Regime Patrimoniale: N/D - Data Matrimonio: N/D

Superficie complessiva di circa mq **348**

è posto al piano TERRA,PRIMO E SECONDO

L'edificio è stato costruito nel 1830 CIRCA ristrutturato nel IN PARTE RISTRUTTURATO ALCUNI ANNI ORSONO,LAVORI NON TERMINATI

L'unità immobiliare è identificata con il numero 69 di interno , ha un'altezza interna di circa CM.250 CIRCA con corte interna ,dependace ad uso foresteria e tettoia ripostiglio sul retro corte a

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Condizioni Generali dell'immobile: IL FABBRICATO PRINCIPALE FRONTE STRADA E' STATO IN PICCOLA PARTE RISRTRUTTURATO,MA SOSTANZIALMENTE NECESSITA DI ADEGUAMENTO ARCHITETTONICO ED IMPIANTISTICO,DI FATTO RISULTA ABITABILE SOLO IL PIANO TERRA,OVE VIVONO I [REDACTED] A [REDACTED] E LA TETTOIA NELLA CORTE INTERNA INVECE APPAIONO IN BUONE CONDIZIONI.

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale:**misto acciaio-c.a.** condizioni:**da demolire**

Copertura tipologia:**a falde** materiale:**legno** condizioni:**buone**

Fondazioni tipologia:**travi continue rovesce** materiale:**muratura** condizioni:**sufficienti**

Scale tipologia:**a rampa unica** materiale:**battuto di cemento** ubicazione:**esterna** condizioni:**da normalizzare**

Solai tipologia:**legno** condizioni:**da normalizzare**

Strutture verticali materiale:**muratura** condizioni:**buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia:**doppia anta a battente** materiale:**legno** apertura:**elettrica** condizioni:**buone**

abitazione	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
ABITAZIONE				
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	87,00	0,50	43,50
TRATTASI DI PIANO PRIMO ADIBITO A ZONA NOTTE MA ORA IN DISUSO E SENZA SERVIZI.				
SOTTOTETTO	sup lorda di pavimento	58,00	0,25	14,50
TRATTASI SOTTOTETTO PRATICABILE MA NON ABITABILE				
DEPENDANCE AD USO RIPOSTIGLIO DEPOSITO	sup lorda di pavimento	74,00	0,30	22,20
CASETTINA AD USO RIPOSTIGLIO IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE POSTA NELL CORTILE INTERNO				
TETTOIA INTERNA AL CORTILE A DISPOSIZIONE SIA COME	sup lorda di pavimento	42,00	0,30	12,60
TRATTASI DI TETTOIA ASSENTITA DI RECENTE COSTRUZIONE, CON STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO E COPERTURA IN LEGNO				
<b>348,00</b>			<b>179,80</b>	

**Accessori:****8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:****8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di PORDENONE, Conservatoria dei Registri Immobiliari di PORDENONE, Uffici del registro di PORDENONE, Ufficio tecnico di CORDENONS, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 900

**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderato	Valore diritto e quota
A		179,80	348,00	161.820,00	161.820,00

	161.820,00	161.820,00
--	------------	------------

**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 giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 40.455,00
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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 121.365,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Allegati**

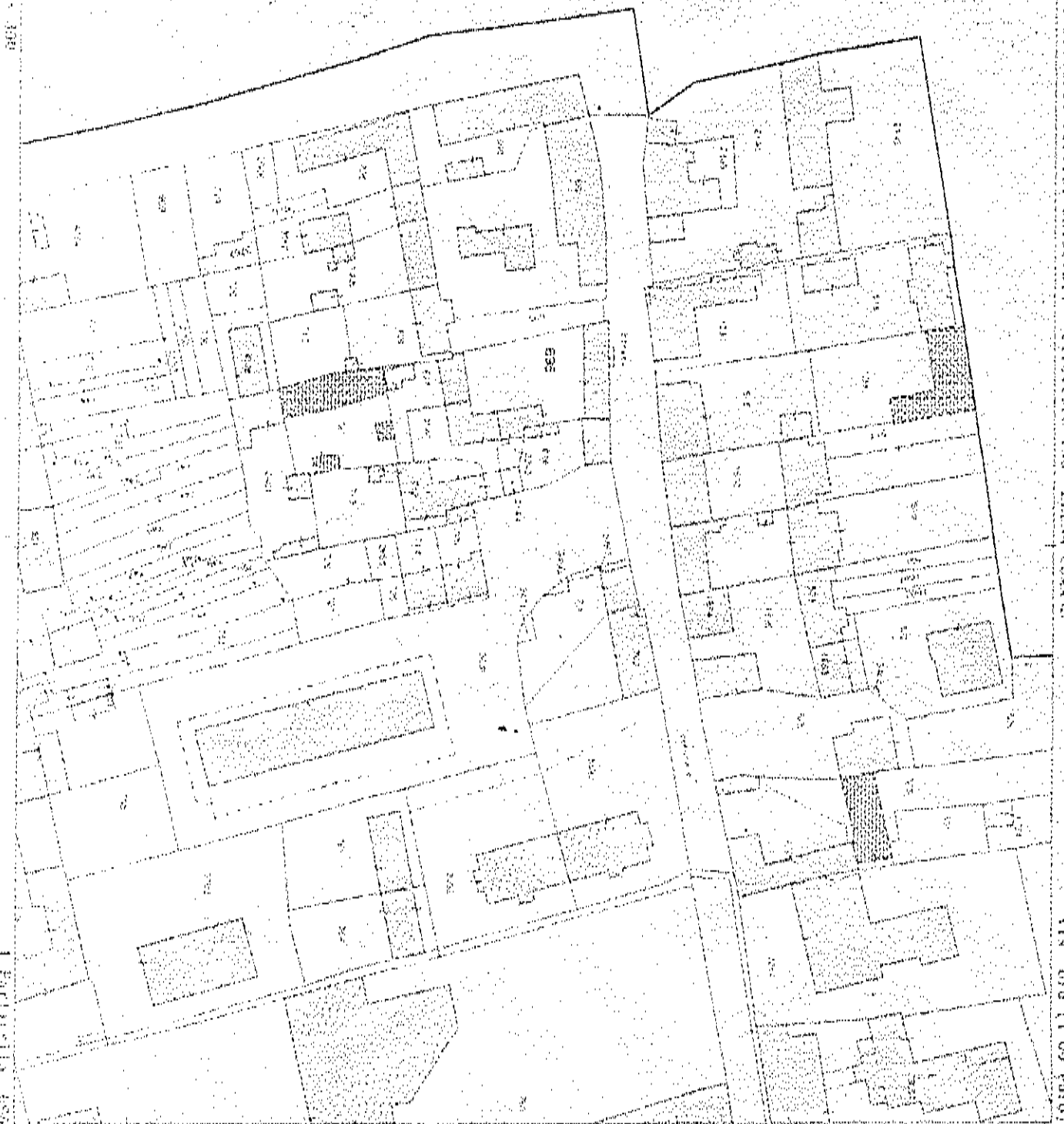
A-VISURE						CATASTALI
B-ESTRATTO				DI		MAPPA
C-PLANIMETRIE						CATASTALI
D-PROVVEDIMENTI					AUTORIZZATIVI	EDILIZI
E-ELABORATI					GRAFICI	APPROVATI
F-DOCUMENTAZIONE						FOTOGRAFICA
G-CERTIFICATO	ANAGRAFICO		E	DI	STATO	CIVILE LIBERO
H-ISPEZIONE						IPOTECARIA
I-NOTE				DI		TRASCIZIONE
L-ASSENZA				PROVVEDIMENTI		SANZIONATORI

Data generazione:  
31-07-2014 09:07:03

L'Esperto alla stima  
**Geom. Lucio Baseotto**



F. 108



F. 108

VIA ORS (109 metri)

MODULARIO  
N. 109 mod. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
100

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

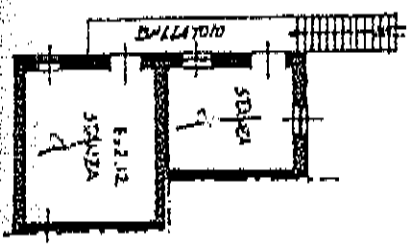
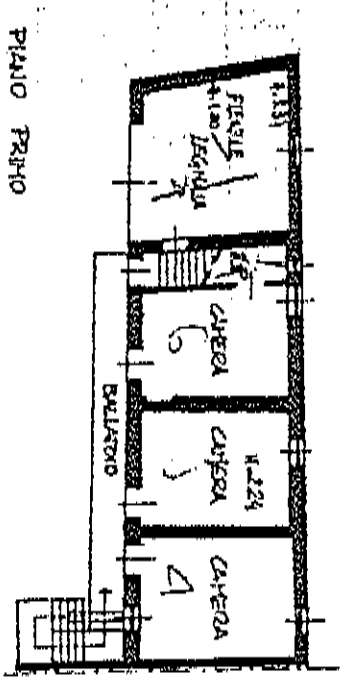
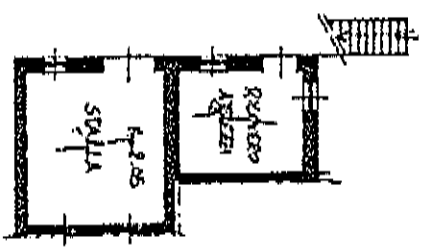
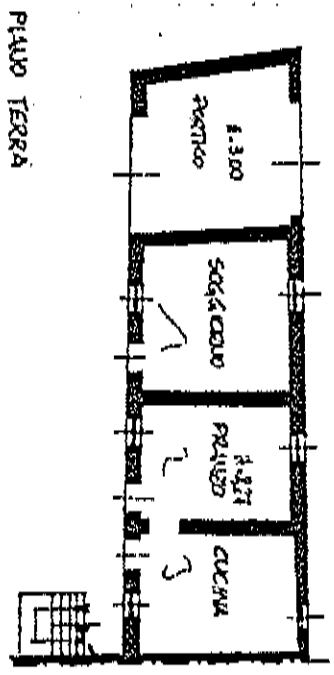
(R. DECRETO-LEGGI 27 APRILE 1975, N. 457)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CORDEMONS

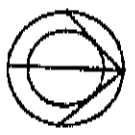
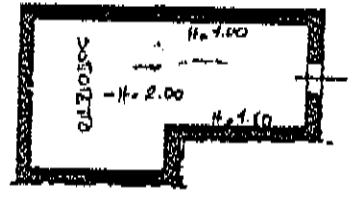
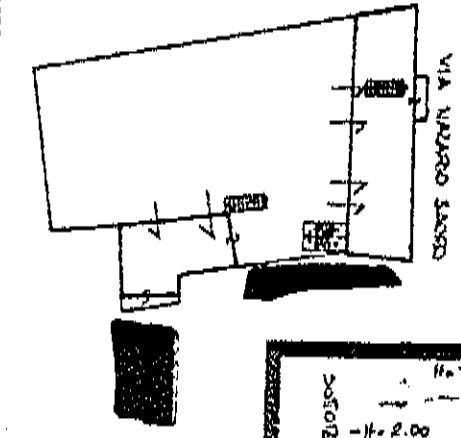
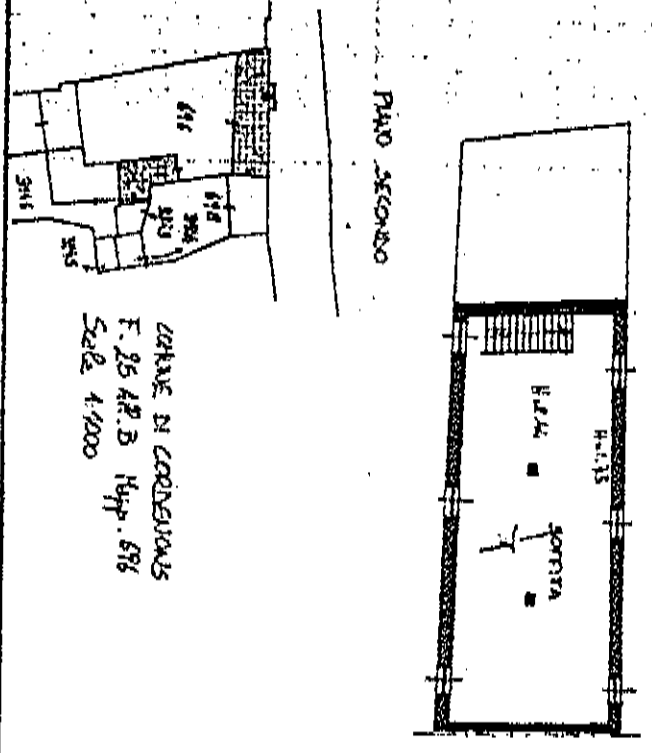
Via MAZARIO SAURO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



ati - Situazione al 20/05/2014 - Comune di CORDENONS(C991) - < Foglio: 25 Particella: 696 > - Sub: 1-1-2;



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

VIGNONE DI CORDENONS  
F. 25 A.P. B. Napp. 696  
Scala 1/2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

*18 FEB 1991*

Compilata dal Benemita  
Nicola Ponticella  
(Titolare, numero e cognome dell'incarico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Padovana

DATA 18 FEB. 1991

Firma: *Nicola Ponticella*



data presentazione: 18/02/1991 - Data: 20/05/2014 - n. P.N0045326 - Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE  
classific. 1 - Formato di acq.: A3(250x377) - Formato di scala: 1:1