

---

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

promossa da: **BANCA POPOLARE FRIULADRIA -  
SOCIETA' PER AZIONI**

contro:

N° Gen. Rep. **78/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-04-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Tiziano Dainese**  
Codice fiscale: DNSTZN64C19F241R  
Partita IVA: 01367740931  
Studio in: Via Molino 14/D - 33080 Bannia di Fiume  
Veneto  
Telefono: 330.665439  
Fax:  
Email: dainese.architetto@gmail.com  
Pec: tiziano.dainese@archiworldpec.it



Beni in **Pordenone (Pordenone)**  
Località/Frazione **Pordenone**  
via Latisana 23A

**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 Pordenone (Pordenone) CAP: 33170 frazione: Pordenone, via Latisana 23A

**Quota e tipologia del diritto**  
1000/1000 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 17, particella 120, subalterno 1-3, indirizzo via latisana 23A, piano T-1, sezione censuaria Pordenone, categoria A3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 120, rendita € 322,79

Derivante da: variazione del 09.03.2012 n. 5314.1/2012 in atti dal 09.03.2012 prot. n.

Pn0045913 Bonifica identificativo catastale

Note: usufruttuario per 1000/1000 del bene è deceduta in data [REDACTED]

Conformità catastale:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

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

Quartiere di prima periferia urbana , collocato oltre il tracciato ferroviario che collega Venezia con Udine. Posto a ridosso delle attrezzature sportive pubbliche e a 500 metri dal cimitero cittadino, la zona è connotata da edilizia di urbana con piccoli edifici condominiali di pochi piani , abitazioni unifamiliari con piccole pertinenza di scoperto e prospiciente un importante insediamento di edilizia popolare.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato 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: Pordenone.

**Caratteristiche zone limitrofe:** cimiteriali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus 200 mt, Stadio 200 mt

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 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 POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI contro - Importo ipoteca: € 75000 - Importo capitale: € 50000

iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/05/2003 ai nn. 7343 1488

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI contro - Importo ipoteca: € 112500 - Importo capitale: € 75000

iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/10/2006 ai nn. 18557 4977

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di Equitalia Nomos SPA contro - Importo ipoteca: € 25261,40 - Importo capitale: € 12630,70

iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/12/2008 ai nn. 20593 3986

- Ipoteca legale annotata a favore di Equitalia Nord SPA contro Importo ipoteca: € 374019,30 - Importo capitale: € 187009,65

iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/09/2013 ai nn. 12763 1846

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Equitalia FVG contro

iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/11/2009 ai nn. 15704 10238

- Pignoramento a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI contro

iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2014 ai nn. 3450 2739

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Non Specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non Specificato

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

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

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

Proprietà PER 1/3

Proprietà PER 1/3

Proprietà PER 1/3 dal **al 24/06/1987 (ante ventennio)** In forza

di -

### Titolare/Proprietario:

Proprietà PER 1/3

Proprietà PER 1/3

Proprietà PER 1/9

Proprietà PER 1/9

Proprietà PER 1/9 dal **25/06/1987 al 03/12/1987** In forza di

denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note: trascritto a Pordenone in data ai nn.

Note: Denuncia per passaggi per causa di morte del 24-06-1987 n 815.1/1992 in atti dal 10-09-2001 ( protocollo n. 154808) sede Pordenone Volume 763 n. 18 del 20-01-1992 in morte di

### Titolare/Proprietario:

Proprietà PER 1/2

Proprietà PER 1/4

Proprietà PER 1/4 dal **04/12/1987 al 29/04/1992** In forza di

denuncia di successione Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO Note: trascritto a Pordenone in data 03/12/1987 ai nn.

Note: Denuncia per passaggi per causa di morte del 03-12-1987 n 4265.1/1992 in atti dal 31-10-2001 ( protocollo n. 185015) Sede Pordenone Volume 767 n. 31 del 08-04-1992 in morte di

### Titolare/Proprietario:

proprietà per 1000/1000

nuda

usufrutto per 1000/1000 dal **30/04/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita trascritto a Pordenone in data 14/05/1992 ai nn. 5750 4370

Note: In data 10 -03-2015 si è proceduto alla voltura catastale ( prot. Codice riscontro

PN0026153-1126) per causa di morte di

usufruttuaria per 1000/1000 avvenuta il

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ampliamento fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/09/1946 al n. di prot. 14377

**7.1 Conformità edilizia:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tettoie esterne prive di documento concessorio  
Regolarizzabili mediante: Sanatoria con comunicazione di attività in edilizia libera e pagamento di sanzione. Art 51 comma 3 L.R. 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: Tettoie con struttura metallica e copertura in polycarbonato ondulato e lastre grecate coibentate con schiuma poliuretana e lastre in polycarbonato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Deposito e latrina non autorizzate. Queste pertinenze non possono essere sanate per carenza di distanza da aperture finestrate esistenti sul perimetro di proprietà.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

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

**7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n° 37 del 22 settembre 2014
Zona omogenea:	B.1.5 – Residenziali di Completamento Semiestensive
Norme tecniche di attuazione:	Estratto delle n.t. a. ARTICOLO 25.3 Zone B.1.5 – Residenziali di Completamento Semiestensive DEFINIZIONE E FINALITÀ Sono costituite dalle parti di territorio edificate con differenti tipologie non omogenee. DESTINAZIONI D'USO Residenziale. Altre destinazioni d'uso previste dall'art. 25 nella misura massima complessiva del 20% del volume del

	<p>fabbricato. PARAMETRI EDIFICATORI L'edificazione deve essere finalizzata alla riqualificazione urbana delle aree e dovrà rispettare i seguenti parametri: Indice fondiario: 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; Altezza massima: 12,00 m; Distanza minima dai confini: 5,00 m. Nel caso di fabbricato con altezza superiore a 10,00 m la distanza dal confine di proprietà dovrà essere pari a metà dell'altezza del fabbricato. E' consentita l'edificazione in aderenza, con sviluppo planimetrico corrispondente o inferiore a quello dell'edificio preesistente posto sul confine e altezza anche superiore allo stesso. E' altresì consentita l'edificazione a confine con convenzione registrata e trascritta per le nuove costruzioni e, nei casi di sanatorie edilizie, per interventi realizzati dopo l'adozione della Var. 70 al P.R.G.C. (24.01.2005).</p>
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Estremi delle convenzioni:	Non Specificato
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	12 mt
Volume massimo ammesso:	5 mt
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	280 mc
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il	NO

PRG/PGT:	
Note:	Nel calcolo della cubatura disponibile non si è tenuto conto della cubatura utilizzata dal deposito e dalla latrina ritenendoli non sanabili .

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tettoie in metallo non autorizzate  
Regolarizzabili mediante: Sanatoria con comunicazione di attività in edilizia libera e pagamento di sanzione. Art 51 comma 3 L.R. 19/2009

Descrizione delle opere da sanare: Tettoie con struttura metallica e copertura in accoppiato alluminio/poliuretano e policarbonato . La struttura deve rispettare le distanze previste dallo strumento pianificatore e deve essere inferiore a 20 mq totali.

Spese di sanatoria presunte: € 2.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Deposito e latrina poste a distanze inferiori dal confine e da superfici finestrate.

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Note: Il deposito e la latrina sono pertinenze di cui si ha la presenza certa nelle planimetrie catastali. Pur essendo state edificate ante legge 765/1967 non possono essere ritenute legittime in quanto nelle tavole del 1937 del primo piano regolatore adottato nel 1955 l'area oggetto della presente stima era compresa nella perimetrazione urbana . Pertanto , allo stato attuale , la necessaria richiesta di sanatoria verrebbe negata per la presenza di superfici finestrate sul confine ovvero poste a distanza inferiore a 10 mt.

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

#### Descrizione :di cui al punto A

Abitazione unifamiliare con scoperto di pertinenza ed annessi. Trattasi di immobile risultato dal frazionamento ed ampliamento di immobili dei primi anni del 1900. La costruzione risulta priva di materiali coibenti secondo la tipologia costruttiva del periodo e di modesta estensione. La concessione reperita presso l'archivio storico riporta l'intervento di ampliamento del primitivo sedime costituito da una casa in linea in seguito frazionata dagli eredi. Una particolare considerazione nella valorizzazione dell'immobile concerne il frazionamento della proprietà che fa ricadere un angolo della casa in altro mappale. L'abitazione è dunque priva di una parte ancorchè modesta del perimetro murario.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di **Piena proprietà**

- Ulteriori

Informazioni sul debitore: Dichiarazione di cessazione degli effetti civili del matrimonio in data 11 ottobre 1989

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **108.8**





Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>parquet inchiodato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> condizioni: <b>scarse</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	108,80	1,00	108,80
		<b>108,80</b>		<b>108,80</b>

**Accessori:**

A.1 Giardino	Sviluppa una superficie complessiva di 205.6 - Destinazione urbanistica: B15 Valore a corpo: € <b>9000</b> Note: Non si sono considerate le pertinenze esterne quali deposito latrina e tettoie in quanto non autorizzate e non sanabili.
--------------	---

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

Stima sintetica comparativa parametrica basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate, e del Borsino immobiliare degli agenti, oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Pordenone, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIMAA ed osservazione diretta del mercato., Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 900 €/mq

### 8.3 Valutazione corpi:

ID	immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	con annesso Giardino	108,80	108,80	106.920,00	106.920,00
				<b>106.920,00</b>	<b>106.920,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20% per assenza di garanzia per vizi:

€ 21.384,00

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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 2.000,00

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

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

€ **83.536,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":

€ **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ **83.500,00**

### 8.6 Regime fiscale della vendita

Imposta di registro, ipotecaria e catastale Esente IVA

Data generazione:  
12-03-2015 10:03:33

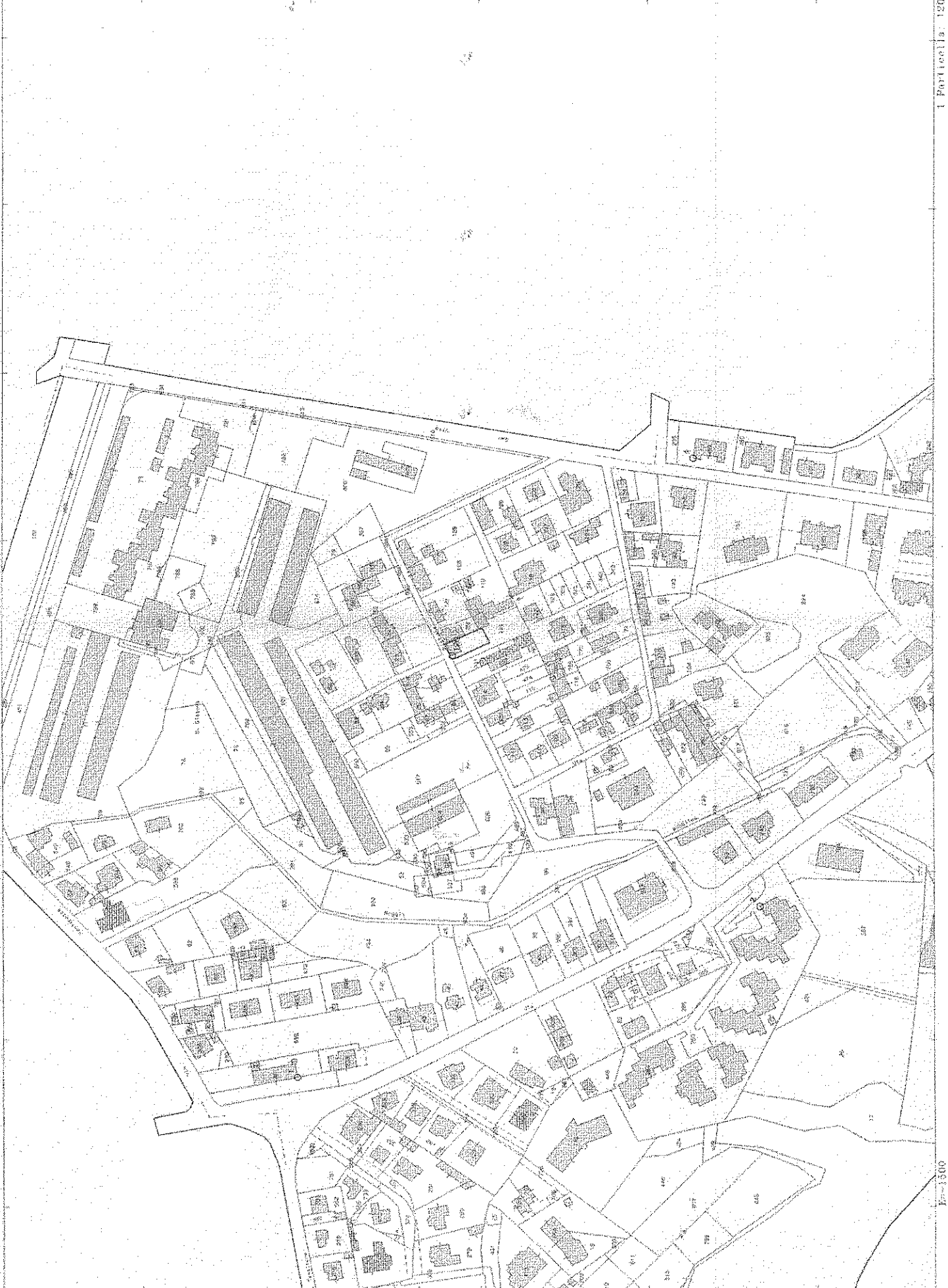
L'Esperto alla stima  
**Tiziano Dainese**



ordine degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti e  
conservatori  
della provincia di  
pordenone



Tiziano Dainese  
atto sezione A  
numero 320  
architetto



Porticella 120

E=1500

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Pordenone

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Pordenone  
 Via Latisana \_\_\_\_\_

civ. 23/A

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 17  
 Particella: 120  
 Subalterno: 1

Compilata da:  
 Gaiarin Luca  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri  
 Prov. Pordenone

N. 1028

Scheda n. 1

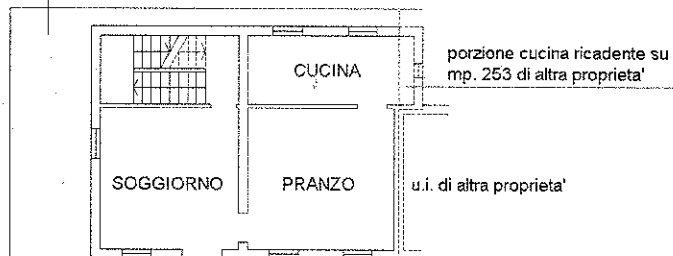
Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO H= 2,65



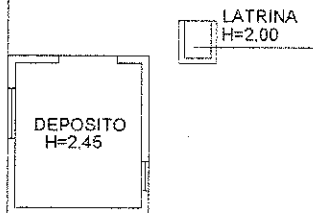
civ. 23/A

VIA LATISANA



mp. 293

mp. 253



mp. 293

PIANTA PIANO TERRA H=2,55

