

---

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

promossa da: **Unicredit spa**

contro:

N° Gen. Rep. **278/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-10-2015 ore 09:00

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

**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.lucibaseotto@virgilio.it  
**Pec:** lucio.baseotto@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA FIORITA N.24 - CAPOLUOGO - Cordovado (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:** foglio 3, particella 358, scheda catastale SI, indirizzo VIA FIORITA N.20, piano T-1-S1, sezione censuaria CORDOVADO, categoria A/4, classe 3, consistenza 8, rendita € 285.08

### 2. Possesso

**Bene:** VIA FIORITA N.24 - CAPOLUOGO - Cordovado (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** VIA FIORITA N.24 - CAPOLUOGO - Cordovado (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** VIA FIORITA N.24 - CAPOLUOGO - Cordovado (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Unicredit spa

### 5. Comproprietari

**Beni:** VIA FIORITA N.24 - CAPOLUOGO - Cordovado (Pordenone) - 33075

**Lotti:** 001  
**Corpo:** A  
**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** VIA FIORITA N.24 - CAPOLUOGO - Cordovado (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** VIA FIORITA N.24 - CAPOLUOGO - Cordovado (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** null

**8. Prezzo**

**Bene:** VIA FIORITA N.24 - CAPOLUOGO - Cordovado (Pordenone) - 33075

**Lotto:** 001  
**Prezzo da libero:** € 0,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Cordovado (Pordenone)**  
Località/Frazione **CAPOLUOGO**  
VIA FIORITA N.24

**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? No

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

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Cordovado (Pordenone) CAP: 33087 frazione: CAPOLUOGO, VIA FIORITA 24

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di :- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di : Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 3, particella 358, scheda catastale SI, indirizzo VIA FIORITA N.20, piano T-1-S1, sezione censuaria CORDOVADO, categoria A/4, classe 3, consistenza 8, rendita € 285.08

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SONO STATE DEMOLITE ALCUNE TRAMEZZE INTERNE, NON RISULTA INSERITO IN MAPPANE' IN SCHEDAIL PORTICO POSTO SUL RETRO

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE COMPLETA DI MODIFICA DELLA MAPPA E NUOVA SCHEDA CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: RIFACIMENTO SCHEDA CATASTALE E TIPO MAPPALE CON INSERIMENTO PORTICO SUL RETRO E MODIFICHE INTERNE

Note: EURO.1.500,00 CIRCA COMPRESI ACCESSORI

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Note generali:**

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

VECCHIO VILLINO POSTO IN ZONA CENTRALE ADIACENTE AL CENTRO STORICO DI CORDOVADO

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale 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: PORTOGRUARO.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** BORGO TRA I PIU" BELLI D'ITALIA.

**Attrazioni storiche:** PALIO DELLE CONTRADE.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di 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 attiva a favore di Unicredit spa contro  
[redacted] - derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo  
ipoteca: € 290.000,00 - Importo capitale: € 145.000,00  
Rogito: notaio DANIELA CUPINI DI VICENZA in data 13/06/2005 ai nn. 11.758 - regi-  
strato PORDENONE - iscritto/trascritto a PORDENONE in data 08/07/2005 ai nn.  
11.758 2764

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di Unicredit spa contro

iscritto/trascritto a PORDENONE in data 09/10/2014 ai nn. 11006 8145

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

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 non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**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:

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot.

NOTE: ESISTONO AGLI ATTI SOLO I DISEGNI APPROVATI, MA ATUTTI GLI EFFETTI ANCHE L'ABITABILITA' E' STATA RILASCIATA SULLA SCORTA DEGLI STESSI

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: AMPLIAMENTO ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot.

Rilascio in data 30/10/1980 al n. di prot. 3632

NOTE: TRATTASI DI AMPLIAMENTO AD USO BAGNO AL PIANO PRIMO E RELATIVO SOTTOPORTICO AL PIANO TERRA

##### 7.1 Conformità edilizia:

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: VARIAZIONI INTERNE DI FORATINE E TRAMEZZE, INOLTRE NON RISULTANO AUTORIZZAZIONI DEL PORTICHETTO SUL TERZO PUR ESSENDO AGLI ATTI NEGLI ULTIMI ELABORATI GRAFICI APPROVATI

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: VEDI PRIMO COMMA

Note: EURO 2.000,00 CIRCA TRA SANZIONE E SPESE TECNICHE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: E' PRESENTE UN CORPOSO BARACCAMENTO A CONFINE SUD DEL LOTTO AD USO DEPOSITO FATISCENTE E PRIVO DI QUALSIASI AUTORIZZAZIONE CHE DOVRA' ESSERE DEMOLITO

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1.5 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	6
Volume massimo ammesso:	1650
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: IL PORTICHETTO POSTO SUL RETRO ANCHE SE RIPORTATO NELL'ULTIMO DISEGNO APPROVATO, RISULTA PRIVO DI AUTORIZZAZIONE

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: PORTICO APERTO DI ML.2.55 X 4.40 CIRCA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

TRATTASI DI ELEGANTE VILLINO RISALENTE AGLI ANNI 60 ORA CON NECESSITA' DI OPPORTUNA MANUTENZIONE

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### 2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di :- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:  
NessunoSuperficie complessiva di circa mq **1363**

è posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1960

, ha un'altezza interna di circa: 280-260

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: RISULTA DI FATTO ABITABILE MA VA RITINTEGGIARO E FATTO OPPORTUNE MANUTENZIONI A PAVIMENTI,SERRAMENTI,IMPIANTI ECC.

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ghiaia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>pozzo perdente</b> ispezionabilità : <b>impossibile</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**  
CALCOLO ANALITICO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	184,00	1,00	184,00
CANTINA	sup lorda di pavimento	29,00	0,40	11,60
parte di area scoperta	volume potenziale	1.150,00	1,00	1.150,00

1.363,00

1.345,60

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2.2014

Zona: cordovado

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Valore di mercato min (€/mq): 650

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato max(€/mq): 850

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

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

**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 OMI DI PORDENONE

**8.3 Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	184,00	€ 650,00	€ 119.600,00
CANTINA	11,60	€ 650,00	€ 7.540,00
parte di area scoperta	1.150,00	€ 40,00	€ 46.000,00

Valore corpo € 173.140,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 173.140,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 173.140,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		1.345,60	€ 173.140,00	€ 173.140,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 31.785,00
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:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 141.355,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Allegati**

A-VISURA CATASTALE B-ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000 C-PLANIMETRIE CATASTALI SCALA 1:200 D-PROVVEDIMENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA' E-ULTIMI ELABORATI GRAFICI APPROVATI F-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA G- CERTIFICATI ANAGRAFICI E DI STATO CIVILE H-MAPPA TOPONOMASTICA SATELLITARE GOOGLE MAP I-ISPEZIONE IPOTECARIA,ELENCO SINTETICO FORMALITA' L- ISPEZIONE IPOTECARIA NOTE DI TRASCRIZIONE

Data generazione:

12-08-201510:08:19

L'Esperto alla stima  
Geom. Lucio Baseotto

MODULARIO  
n. - Cat. S. T. - 311



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

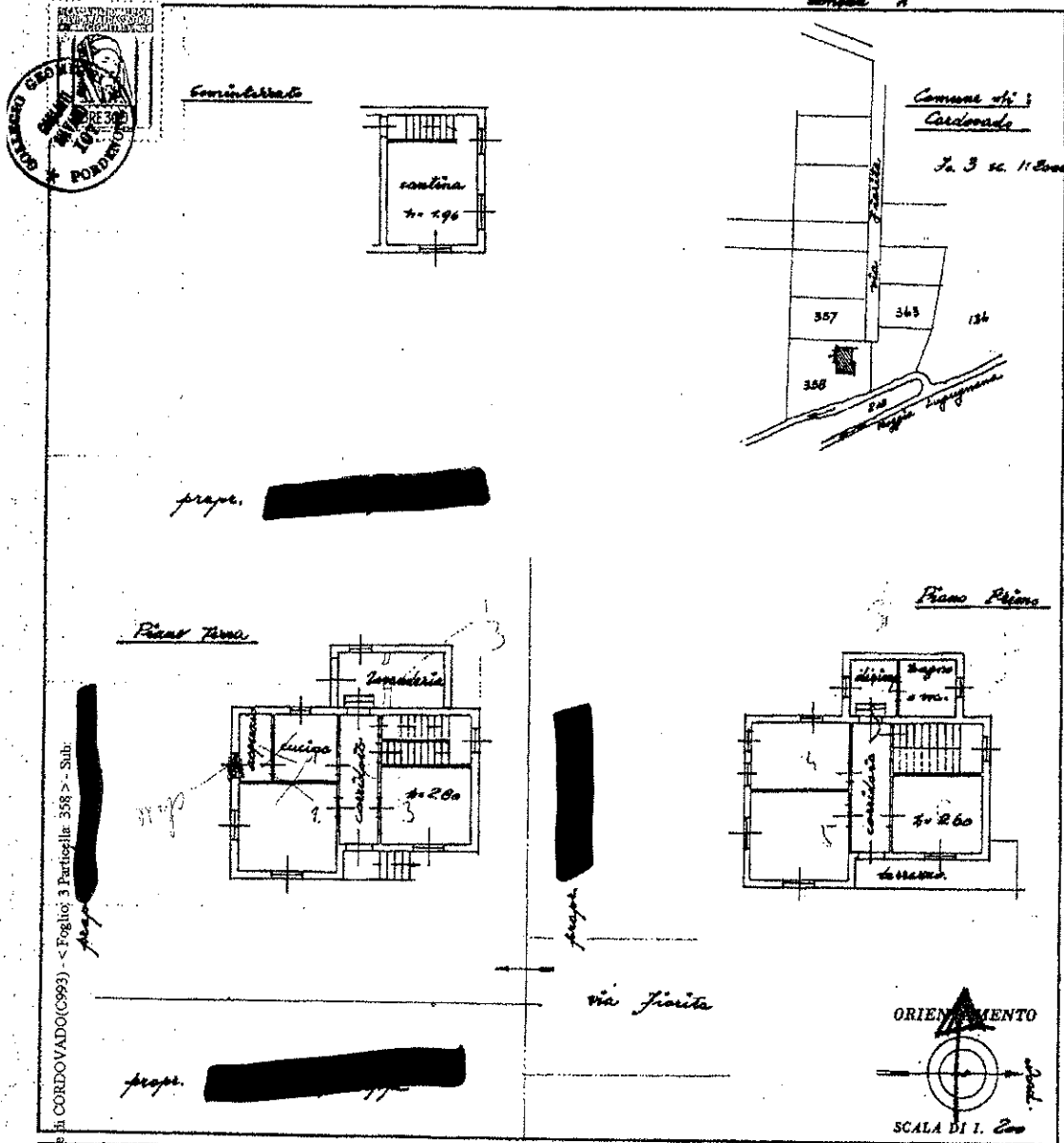
(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1976, N. 412)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Cardovado Via Fiorita

Ditta [REDACTED]

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Parolomone

Scheda n°



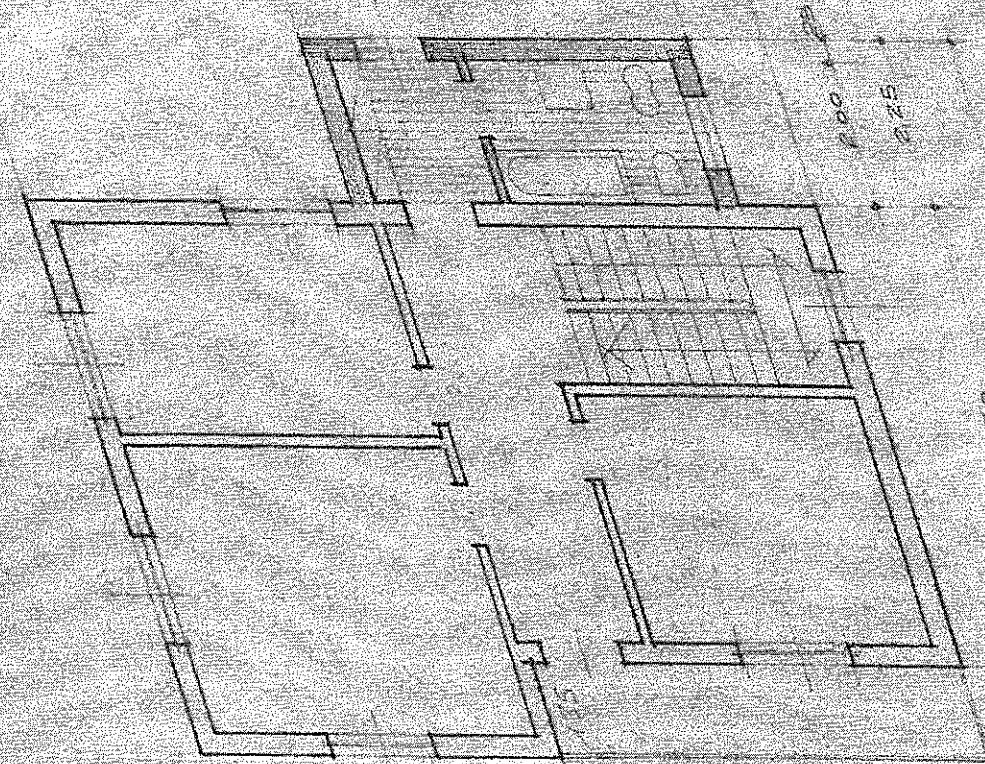
Comune di CORDOVADO(C993) - Foglio 3 Particella 358 - Sub. [REDACTED]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 421	

Compilata dal \_\_\_\_\_  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)  
geometra Albano Garlati  
 Iscritto all'Albo dei geometri  
 della Provincia di Parolomone  
 DATA Cardovado 21 febbraio 1971  
 Firma: [Signature]

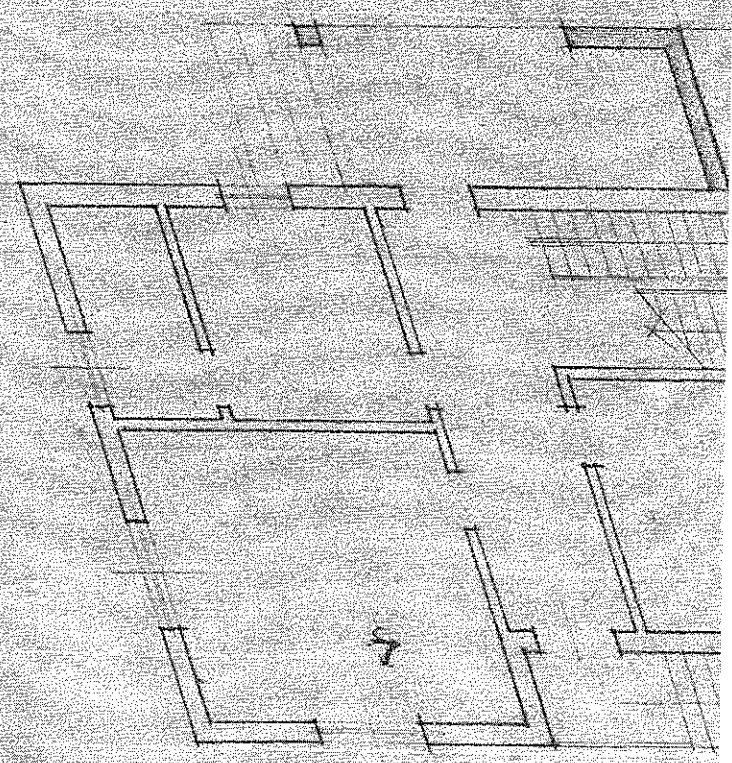
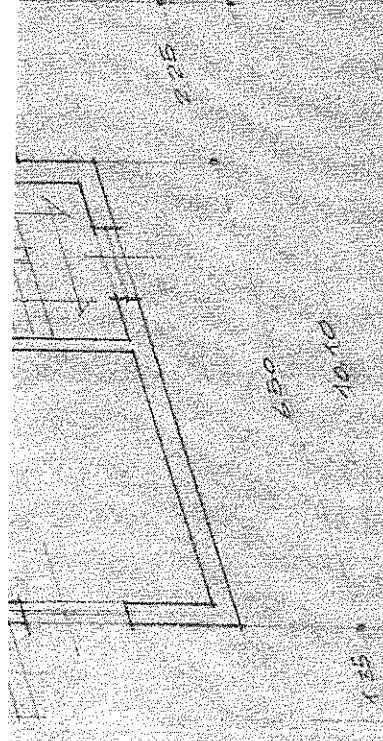


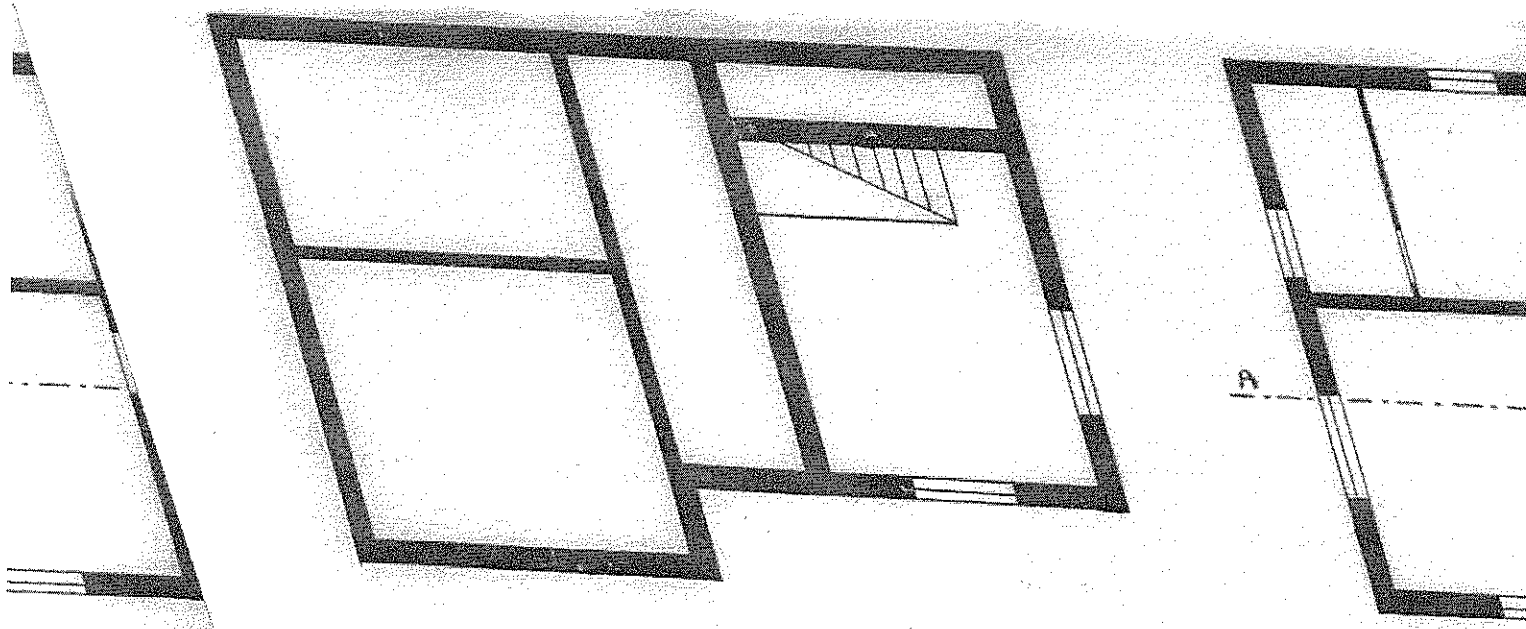
11.20  
4.60      5.40      1.20  
25.1 4.60 10 3.00 25



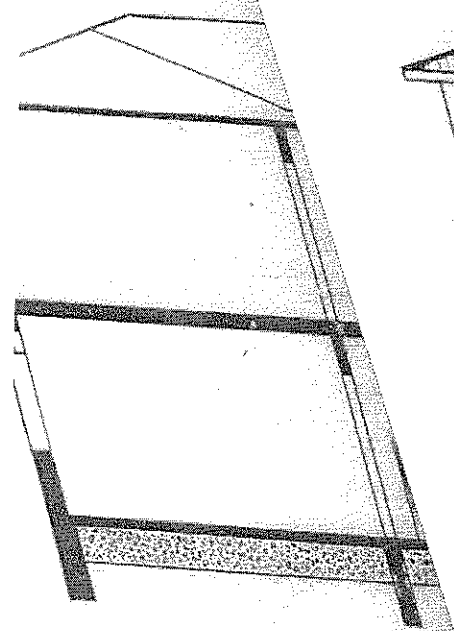
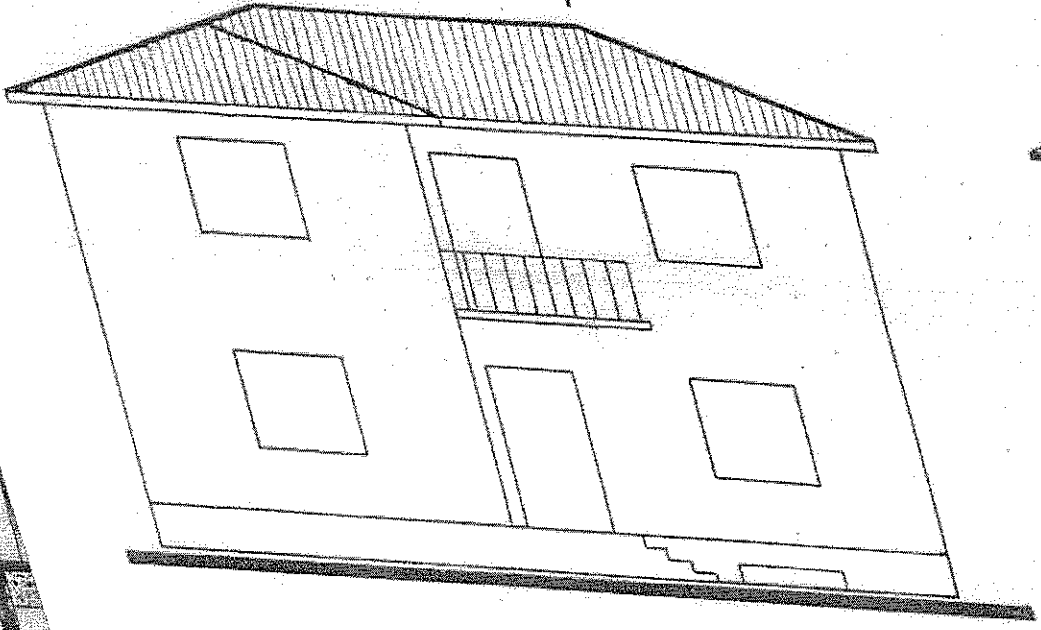
1° PIANO

30      2.50      1.70

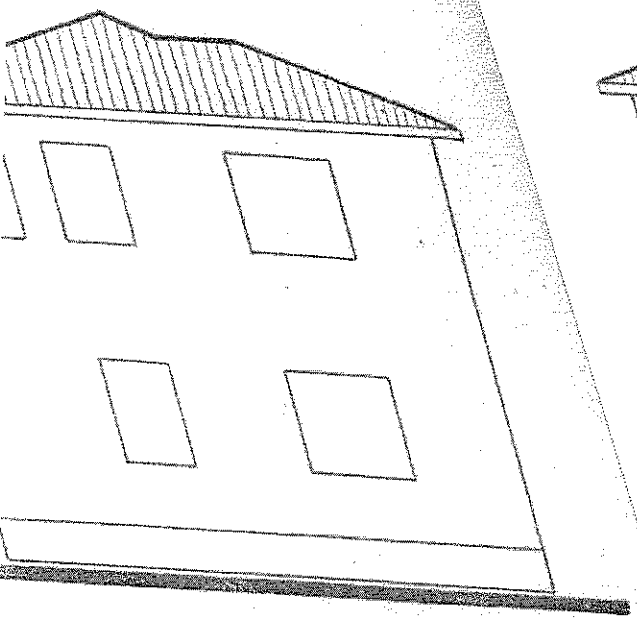




Prospetto

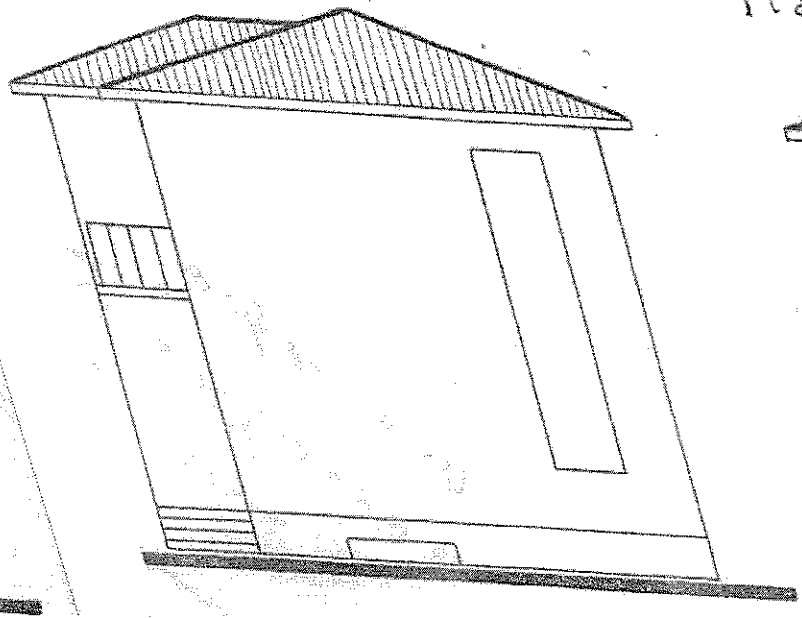


Sezione A-B

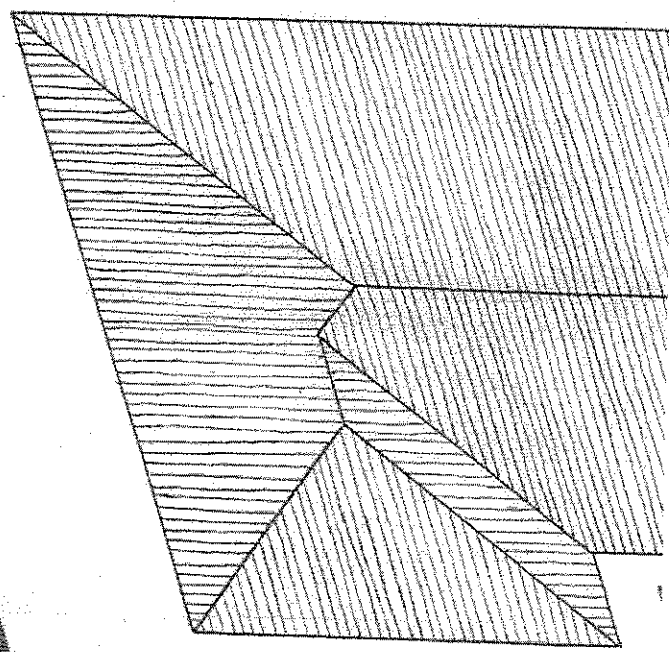
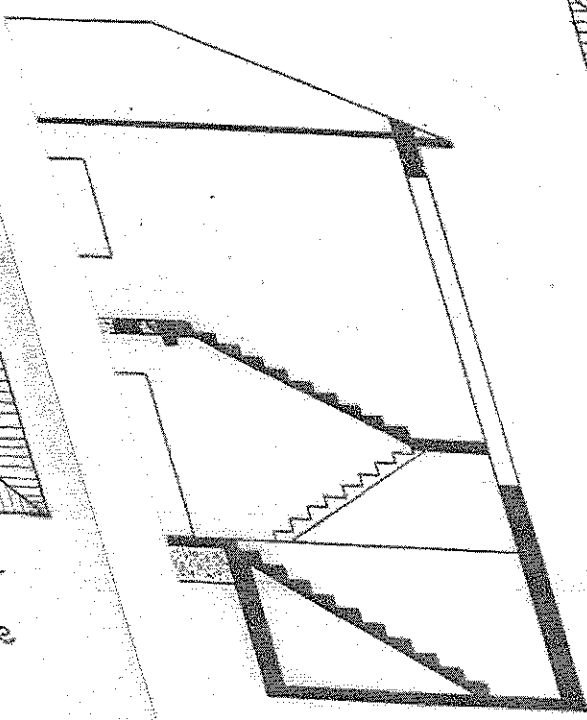
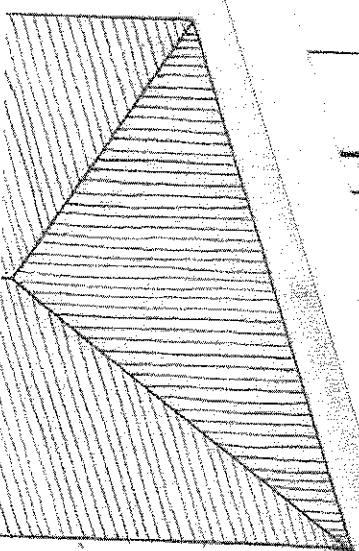
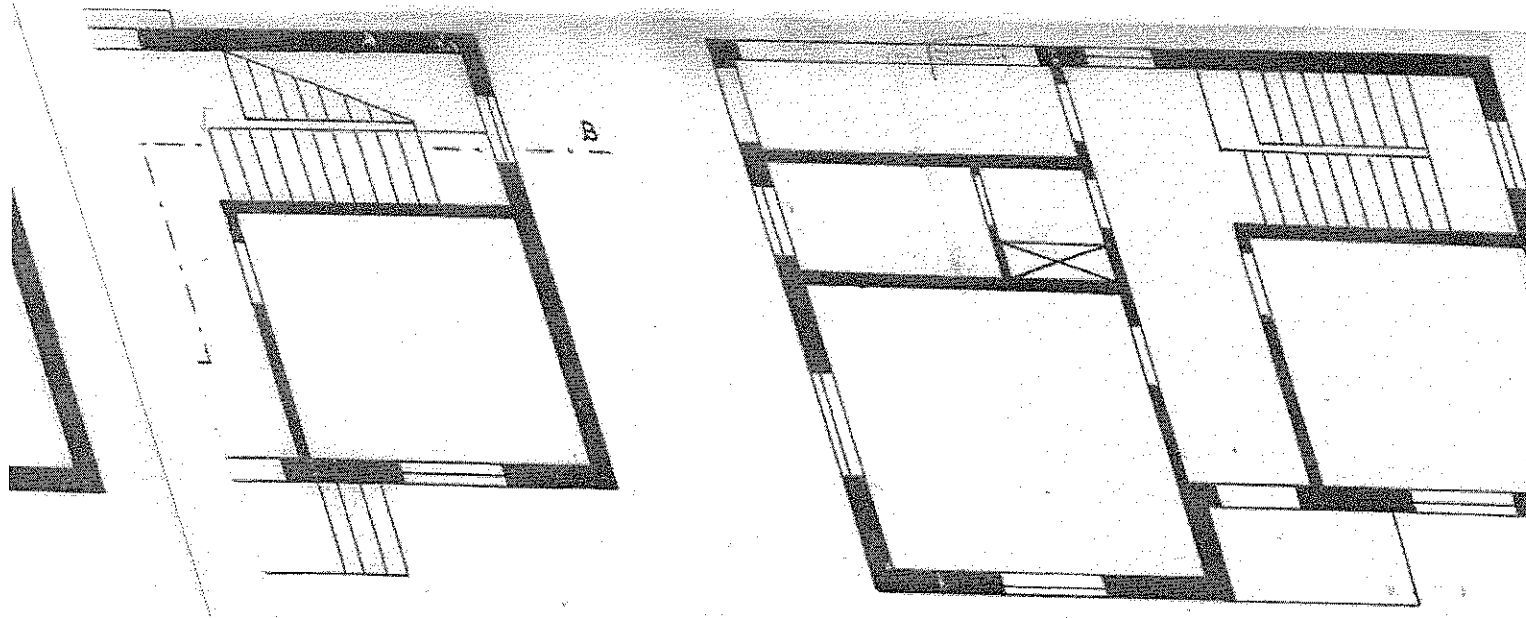


S.

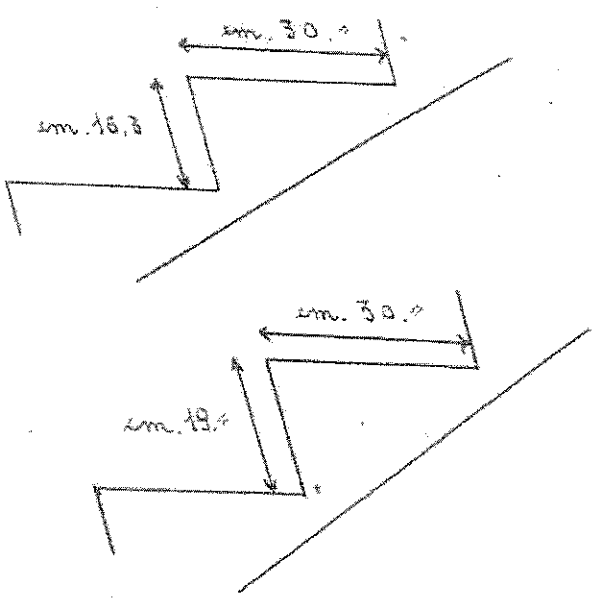
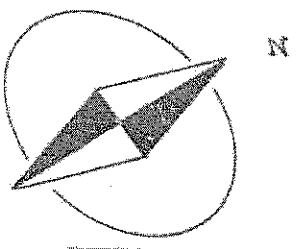
Fianco D.



Fianco



Disposizione falde



RIF. PRATICA EDILIZIA  
 N° *te-6* ANNO *...*

