
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Popolare di Cividale Scpa**

contro: [REDACTED]

intervenuto: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **98/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-02-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: P.E. Graziano Santin
Codice fiscale: SNTGZN59M20E889U
Partita IVA: 00270440936
Studio in: Viale della Vittoria 9 - 33085 Maniago
Telefono: 0427700445
Fax: 042770045
Email: santin.graziano@libero.it
Pec: graziano.santin@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Santa Croce n.134 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Descrizione zona: Azzano Decimo è un comune italiano di 15.811 abitanti della provincia di Pordenone in Friuli-Venezia Giulia; è situato nella pianura friulana occidentale, a pochi chilometri dalla sponda sinistra del torrente Meduna e dista circa 10 Km da Pordenone.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali:

[REDACTED]

Foglio 22, particella 474, scheda catastale PN0097429, indirizzo Via Santa Croce n.134, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.61, superficie mq.116, rendita € 94,51
Foglio 22, particella 474, qualità ente urbano, superficie catastale 06.75

[REDACTED]

Foglio 22, particella 209, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 61.00, reddito dominicale: € 53,56, reddito agrario: € 34,65

[REDACTED]

Foglio 22, particella 310, qualità seminativo arbor, classe 3, superficie catastale 01.00, reddito dominicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,62

2. Possesso

Bene: Via Santa Croce n.134 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Santa Croce n.134 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Santa Croce n.134 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Banca Popolare di Cividale Scpa, Sina Impianti S.r.l.

5. Comproprietari

Beni: Via Santa Croce n.134 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Santa Croce n.134 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Santa Croce n.134 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Santa Croce n.134 - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 38.430,00

Prezzo da occupato: € 38.430,00

Beni in Azzano Decimo (Pordenone)

Località/Frazione

Via Santa Croce

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.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Santa Croce n.134

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Foglio 22, particella 474, scheda catastale PN0097429, indirizzo Via Santa Croce n.134, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.61, superficie mq.116, rendita € € 94,51

Derivante da: Atto di compravendita del 19.09.2006 Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano X, rep.53077

Confini: Nord-Est mapp.252, Sud-Est mapp.231, 254, 232 e 310, Sud-Ovest mapp.8, Nord-Ovest mapp.208

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Foglio 22, particella 209, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 61.00, reddito domenicale: € 53,56, reddito agrario: € 34,65

Derivante da: Atto di compravendita del 19.09.2006 Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano X, rep.53077

Confini: Nord-Est mapp.310 e 232, Sud mapp.32, 33 e 34, Ovest mapp.12 e 13, Nord-Ovest mapp.8

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Foglio 22, particella 310, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 01.00, reddito domenicale: € 0,93, reddito agrario: € 0,62

Derivante da: Atto di compravendita del 19.09.2006 Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano X,

rep.53077

Confini: Nord mapp.474, Est mapp.232, Sud mapp.209, Ovest mapp.8 e 209

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Foglio 22, particella 474, qualità ente urbano, superficie catastale 06.75

Derivante da: Atto di compravendita del 19.09.2006 Notaio Sperandeo Maria Luisa di Azzano X, rep.53077

Confini: Nord-Est mapp.252, Sud-Est mapp.231, 254, 232 e 310, Sud-Ovest mapp.8, Nord-Ovest mapp.208

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La tettoia edificata a ridosso della facciata Sud-Ovest del deposito non è accatastata; non si ritiene conveniente la sua regolarizzazione

Regolarizzabili mediante: Pratica di SCIA e demolizione

Demolizione: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [REDACTED]
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12304/2019; Importo ipoteca: € 12.453,23.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13782/2291; Importo

ipoteca: € 13.487,92; Importo capitale: € 5.987,92.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Banca Popolare di Cividale Soc. Coop, contro [redacted] erivante da: Verbale di pignoramento immobili iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2016 ai nn. 3777/2729.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-----

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:-----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà:-----

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:-----

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica:-----

Note Indice di prestazione energetica:-----

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: -----

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. [redacted]

7.

PRATICHE EDILIZIE:

7.1

Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Fabbricato edificato ante 1967; da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Azzano X non risultano essere mai state presentate pratiche edilizie (vedasi dichiarazione All.10)

7.2 **Conformità urbanistica****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	"E.7 Agricola mista" per il mappale 474; parte in "E4.2: Agricola di interesse paesaggistico" e parte in "E7: Agricola mista" per il mapp.310; parte in "B2.b: residenziale di completamento di nuclei edificati a bassa densità" e parte in "E4.2: Agricola di interesse paesaggistico" per il mapp.209; inoltre parte del quest'ultimo ricade nell'area a moderata pericolosità idraulica P1"
Norme tecniche di attuazione:	Vedi NTdA allegate al Certificato di destinazione urbanistica
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A

Trattasi di fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli e tettoia, relativo sedime ed area scoperta annessa, nonché attigui appezzamenti di terreno, il tutto ricadente in zona agricola.

Il fabbricato è stato edificato ante 1° settembre 1967; è un immobile chiuso su tre lati da muratura portante in blocchi di cemento a vista. Pavimento in getto di conglomerato cementizio, tetto a due falde con struttura portante in legno. Non vi sono serramenti né impianti e finiture.

I terreni mapp.209 e 310 risultano coltivati dall'esecutato.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 6.274,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. mt.3,70 al colmo; mt.2,70 in banchina

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **scarse**Fondazioni condizioni: **non rilevabili****Componenti edilizie e costruttive:**Manto di copertura materiale: **lastre in apparenza in eternit** coibentazione: **inesistente**
condizioni: **scarse**Pareti esterne materiale: **muratura di blocchi di cls vibrato** coibentazione: **inesistente**
condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito attrezzi	sup lorda di pavimento	1,00	59,50	€ 200,00
Tettoia	sup lorda di pavimento	1,00	14,50	€ 200,00
Terreno mapp.209	sup lorda di pavimento	1,00	6.100,00	€ 5,00
Terreno mapp.310	sup lorda di pavimento	1,00	100,00	€ 5,00
			6.274,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per valutare la consistenza immobiliare della ditta eseguita si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista, per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale, dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza dei beni.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano X;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI, Borsino Immobiliare.

8.2 Valutazione corpi:**A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito attrezzi	59,50	€ 200,00	€ 11.900,00
Tettoia	14,50	€ 200,00	€ 2.900,00
Terreno mapp.209	6.100,00	€ 5,00	€ 30.500,00
Terreno mapp.310	100,00	€ 5,00	€ 500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 45.800,00
Valore corpo			€ 45.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 45.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 45.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	6.274,00	€ 45.800,00	€ 45.800,00

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. (min.15%) € 6.870,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

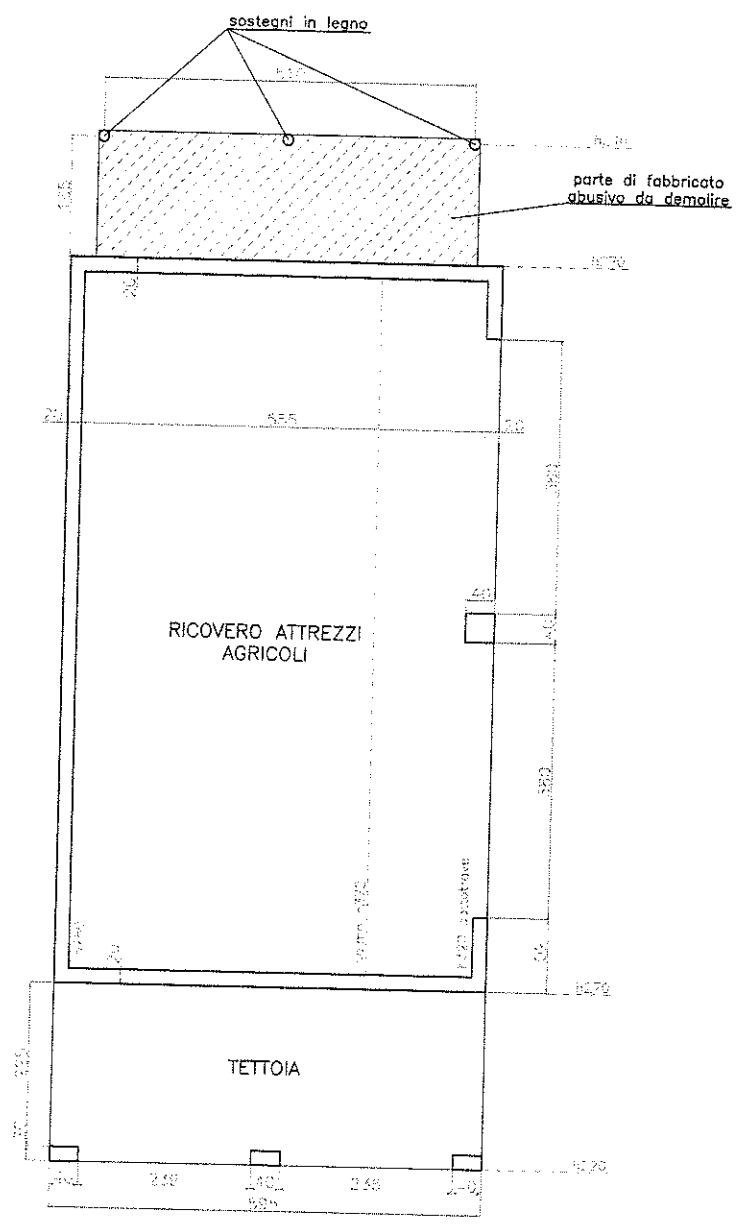
8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 38.430,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 38.430,00

Data generazione:
30-12-2016

L'Esperto alla stima
P.E. Graziano Santin



RILIEVO FABBRICATO
 pianta piano terra
 Scala 1:100

Il C.T.U.
 Santin p.i. Graziano



N=7000

E=6000

37-541-2018 V.3.37-38
Prot. n. 188/187/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: AZZANO SESCOLO
Foglio: 22

Particella: 474

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0097429 del 27/07/2006	
Planimetria di u.d.u. in Comune di Azzano Decimo	
Via Santa Croce	civ. 134
Identificativi Catastali:	Compilata da: Zadro Maurizio
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 22	Prov. Pordenone
Particella: 474	N. 532
Subalterno:	

Scheda n. 2 Scala 1:500

PIANO TERRA

MAP. 208

MAP. 474

MAP. 231

CORTE

MAP. 8



Catasto dei Fabbricati - Simazione al 29/09/2016 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 22 Particella: 474 > - Sub: VIA SANTA CROCE n. 134 piano: T;

Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0097429 del 27/07/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Azzano Decimo

Via Santa Croce

civ. 134

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 474

Subalterno:

Compilata da:
Zadro Maurizio

Iscritto all'albo:
Geometri

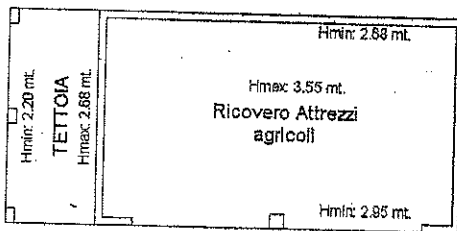
Prov. Pordenone

N. 532

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



NORD

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/09/2016 - Comune di AZZANO DECIMO (A330) - < Foglio: 22 Particella: 474 > - Sub: VIA SANTA CROCE n. 134 piano: 1.