Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unipol Banca Spa**

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **201/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-06-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Casa indipendente

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@alice.it
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Glorialanza n.3 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082
Descrizione zona: Corva è una frazione posta a nord-est dal Comune di Azzano Decimo, da cui dista circa 4 km.

Lotto: 001 – Casa Indipendente
Corpo: Casa indipendente
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted] foglio 6, particella 422, subalterno 5, indirizzo Via Glorialanza n.3 (Corva), piano T, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 170, rendita € 1.053.57, [redacted] foglio 6, particella 422, subalterno 3, indirizzo Via Glorialanza n.71, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 1, consistenza 30, superficie 37, rendita € 72.82

2. Possesso

Bene: Via Glorialanza n.3 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Casa indipendente
Corpo: Casa indipendente
Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Glorialanza n.3 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Casa indipendente
Corpo: Casa indipendente
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Glorialanza n.3 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Casa indipendente

Corpo: Casa indipendente
Creditori Iscritti: Unipol Banca Spa, Unicredit Banca S.p.A.

5. Comproprietari

Beni: Via Glorialanza n.3 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Casa indipendente

Corpo: Casa indipendente

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Glorialanza n.3 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Casa indipendente
Corpo: Casa indipendente
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Glorialanza n.3 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Casa indipendente
Corpo: Casa indipendente
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Glorialanza n.3 - Corva - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Casa indipendente
Prezzo da libero: € 115.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Azzano Decimo (PN)**
Località/Frazione **Corva**
Via Glorialanza n.3

Lotto: 001 - Casa indipendente

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: Casa indipendente.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33082 frazione: Corva, Via Glorialanza n.3

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 6, particella 422, subalterno 5, indirizzo Via Glorialanza n.3 (Corva), piano T, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie 170, rendita € 1.053.57
Derivante da: Risulta così distinto per variazione toponomastica del 17/11/2011 protocollo n PN0274267, variazione del 11/02/1998 n. A00326.1/1998 per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni, derivante dal mappale 262 sub 1 e 2 derivanti dalla denuncia 290 e 291 del 1984. Demolizione parziale diversa distribuzione spazi interni denucia di variazione del 03-05-2018 prot. PN0035892
Confini: Il lotto confina a: nord con via glorialanza; sud con mapp. 431, 282; est con mapp. 282; ovest con mapp. 431 e via Glorialanza. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone
Note: Lo scrivente ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento della mappa e della planimetria dell'immobile. L'immobile, prima dell'aggiornamento, era in catasto al foglio 6:
a) particelle 422 sub. 1, Categoria A2, Classe 3, consistenza 6 vani, sup. catastale 118 mq, rendita 743,70 euro

b) particelle 422 sub. 2, Categoria C6, Classe 3, consistenza 15 mq, sup. catastale 23 mq, rendita 49,58 euro.
c) particelle 422 sub. 4, bene comune non censibile.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted] foglio 6, particella 422, subalterno 3, indirizzo Via Glorialanza n.71, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 1, consistenza 30, superficie 37, rendita € 72.82
Derivante da: Risulta così distinto per variazione toponomastica del 17/11/2011 protocollo n PN0274267, variazione del 11/02/1998 n. A00325.1/1998 per unità edificata su area di corte afferente a 6/422/1 6/422/2.
Confini: Il lotto confina a: nord con via Glorialanza; sud con mapp. 431, 282; est con mapp. 282; ovest con mapp. 431 e via Glorialanza. I dati sono stati desunti dal sopralluogo e dall'UTE di Pordenone.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria catastale è difforme allo stato dei luoghi per le modifiche ai prospetti, la diversa suddivisione interna e la trasformazione del garage in stireria. Lo scrivente ritiene tali difformità essenziali. Esiste, inoltre, una difformità tra la rappresentazione in mappa delle particelle oggetto della procedura e lo stato di fatto. Tale difformità consiste nella rappresentazione di una parte della copertura (cfr. allegato 11 Rilievo).
Regolarizzabile mediante: presentazione degli aggiornamenti catastali.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Lo scrivente ha provveduto ad aggiorna la mappa e la planimetria catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

l'immobile è situato in una zona periferica nella frazione di Corva del Comune di Azzano Decimo.
Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non specificato.
Servizi offerti dalla zona: non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Pordenone.
Attrazioni paesaggistiche: la quercia di Guarda di Sotto a Corva di Azzano Decimo, uno splendido monumento naturale, inserito nell'elenco delle piante monumentali del Friuli Venezia Giulia.
Attrazioni storiche: Chiesa di San Bartolomeo, fu eretta tra il 1939 ed il 1941 in stile neogotico. Conserva ancora una parte delle suppellettili del precedente edificio ed è stata recentemente abbellita da un grande mosaico.
Principali collegamenti pubblici: fermata autolinee circa 1 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari
Note: le utenze (acqua, luce, telefono) sono attive, l'immobile si presenta arredato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Unipol Banca Spa contro [redacted] Derivante da: atto esecutivo dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone rep 2640/2017 del 26-07-2017 iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/08/2017 ai nn. 11140/7574.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unipol Banca Spa contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna del 14/10/2016 Rep. n. 4795/2016; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/12/2016 ai nn. 16856/2951; Importo ipoteca: € 20.475,88; Importo capitale: € 17.063,24.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Unipol Banca Spa contro [redacted] Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Pordenone del 04/08/2016 Rep. n. 1110/2016; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/08/2016 ai nn. 12013/2133; Importo ipoteca: € 20.475,88; Importo capitale: € 17.063,24.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di UGF Banca (ora Unipol Banca Spa) contro [redacted] Derivante da: Contratto di mutuo; A rogito di Notaio Volpe Claudio in data 28/12/2010 ai nn. 11050/5428; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/01/2011 ai nn. 1339/178; Importo ipoteca: € 56.000,00; Importo capitale: € 28.000,00; Note: Si fa presente che il soggetto a favore è UGF Banca S.p.A. e che il 1° luglio 2011 avviene il cambio della denominazione del Gruppo bancario UGF Banca che ritorna ad essere Unipol Banca.
- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca S.p.A. contro [redacted] Derivante da: Contratto di mutuo; A rogito di Notaio Pascatti Giovanni in data 10/04/2008 ai nn. 145596/35557; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/04/2008 ai nn. 1131/6284; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.0000; Note: In calce a detta ipoteca risulta annotazione di surroga, a favore UGF Banca S.p.A. (ora Unipol Banca S.p.A.) sede Bologna C.F. 03719580376, che elegge domicilio in Bologna Piazza della Costituzione 2, del Notaio Volpe Claudio del 28/12/2010 rep. 11049, all'articolo Reg. Part. 147 Reg. Gen. 1343 del 25/01/2011.

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa indipendente

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: 0. Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene
Millesimi di proprietà: il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: C
Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica è stato redatto dallo scrivente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: •Il C.T.U ha accertato presso l'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che presso il Tribunale di Bologna è stato emesso Decreto Ingiuntivo contro i due debitori esecutati a favore di Unipol Banca S.p.A. e che non esistono, oltre a quella

citata ed alla presente, altre cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] **oprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pascatti Giovanni, in data 01/12/1989, ai nn. 32447.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 188/1975 e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: costruzione di un fabbricato a uso abitazione
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/04/1976 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 01/10/1977

Numero pratica: 95/0191
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: ampliamento di un fabbricato uso civile abitazione ed esecuzione di una autorimessa e di una legnaia
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/06/1995 al n. di prot. 006333
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 95/0269
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: modifiche della recinzione esistente
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 09/08/1995 al n. di prot. 00008495

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) è stato costruito un fabbricato con destinazione autorimessa - legnaia al confine sud-est del lotto per il quale non è stata presentata la domanda di fine lavori e tutta la documentazione ad essa correlata; 2) sono state realizzate, senza titolo edilizio, delle modifiche interne ed ai prospetti dell'unità principale che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, il rifacimento degli impianti e la creazione di un vespaio, la chiusura di tre infissi, la sostituzione di alcuni infissi esterni e la sostituzione con la modifica delle dimensioni dell'infisso del locale ex garage. 3) il corpo secondario (garage-legnaia) è privo di certificazione di abitabilità/agibilità.
Regolarizzabile mediante: Scia in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: Si veda descrizione Sezione conformità Urbanistica
Oneri già esposti al punto urbanistica: € 0,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del consiglio comunale n. 61 del 27/10/2015
Zona omogenea:	E7 agricole miste Le zone "E7" sono le parti del territorio comunale escluse dai miglioramenti fondiari, in quanto sono le aree agricole maggiormente compromesse dall'edificazione
Norme tecniche di attuazione:	Sono consentiti gli interventi edilizi previsti dall'art. 27.1 e 30.2 ad eccezione degli edifici a libera localizzazione per allevamenti zootecnici di carattere agro–industriale. Si riporta un estratto delle norme di attuazione "Interventi in funzione della conduzione del fondo La zona omogenea "E" riguarda la parte del territorio comunale destinata all'agricoltura ed alle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. In tale zona sono ammessi da parte dall'imprenditore agricolo a titolo principale come definito dalla LR n°6/1996, con i limiti e le prescrizioni fissate per ciascuna sottozona, gli interventi finalizzati alla realizzazione o trasformazione di immobili destinati a : A) residenza agricola di cui alla lett. k) del precedente art. 3.1; B) fabbricati ed impianti a servizio dell'azienda agricola e funzionali alla conduzione del fondo quali: depositi per attrezzi, fertilizzanti, ricovero per macchine agricole, silos; locali per trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, cantine; stalle e allevamenti incluse le attività di addestramento e cura di animali purché non esulino dalle normali capacità dell'azienda; di cui alla lett. k) del pr ecedente art. 3.1; C) artigianato agricolo, ovvero edifici adibiti alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli o destinati all'attività di assistenza e manutenzione delle macchine agricole; di cui alla lett. l) del precedente art. 3.1; D) commerciale agricola: edifici adibiti alla commercializzazione dei prodotti agricoli, di cui alla lett. m) del precedente art. 3.1; E) allevamenti zootecnici di carattere agro–industriale; a libera localizzazione di cui alla lett. n) del precedente art. 3.1. F) serre: di cui alla lett. k) del precedente art. 3.1; OMISSIS"

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: 1) è stato costruito un fabbricato con destinazione autorimessa - legnaia al confine sud-est del lotto per il quale non è stata presentata la domanda di fine lavori e tutta la documentazione ad essa correlata; 2) sono state realizzate, senza titolo edilizio, delle modifiche interne ed ai prospetti dell'unità principale che hanno comportato una diversa distribuzione degli spazi interni, il rifacimento degli impianti e la creazione di un vespaio, la chiusura di tre infissi, la sostituzione di alcuni infissi esterni e la sostituzione con la modifica delle dimensioni dell''infisso del locale ex garage. 3) il corpo secondario (garage-legnaia) è privo di certificazione di abitabilità/agibilità.
Regolarizzabile mediante: lo scrivente, sentito l'istruttore tecnico del Comune di Azzano Decimo sig.ra Nadia Lopreito, ritiene che le opere siano regolarizzabili mediante Scia in sanatoria e la presentazione della segnalazione certificata di agibilità.
Descrizione delle opere da sanare: 1) mancata presentazione del fine lavori per l'autorimessa - legnaia confinante a sud- est con la particella 282. 2) modifiche interne ed al prospetto del fabbricato principale. sanzioni amministrative pecuniarie: € 750,00 competenze tecniche per l'istruzione della pratica di sanatoria edilizia Urbanistica: € 1.000,00. Costi necessari per l'adeguamento dell'edificio al fine di ottenere l'abitabilità (verifica impianti ed adeguamento): € 5.000,00. Competenze tecniche per l'esecuzione di prove in situ, la progettazione, la direzione dei lavori e il collaudo delle parti strutturali al fine di istruire la pratica di sanatoria presso la Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale e lavori pubblici Servizio edilizia di Pordenone: € 4.000,00
Spese di sanatoria presunte: € 10.750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Richiesta di agibilità: al fine dell'agibilità dell'immobile deve essere presentata la segnalazione certificata di agibilità che deve contenere in allegato: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di agibilità; b) certificato di collaudo statico ovvero dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi. Essendo tale documentazione mancante lo scrivente ha calcolato a corpo gli oneri necessari per la loro produzione, tali oneri comprendono anche i lavori necessari per la messa a norma dell''edificio e degli impianti in assenza di vizi occulti.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Casa indipendente**

l'immobile è ubicato in via Glorialanza n. 3 nella Frazione di Corva del Comune di Azzano Decimo. L'immobile consiste in una casa indipendente (cfr. allegato 5b foto da n°. 1 al n°. 10).

L'immobile è composto è composto da: una cucina, un atrio- soggiorno, tre camere, più accessori (due bagni, un disimpegno, una lavanderia e una stireria) e da un corpo secondario, limitrofo e non direttamente comunicante, in cui sono ubicati una autorimessa ed una legnaia. La cucina ha una superficie netta di circa 13.9.3 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 11 alla 12), l'atrio - soggiorno ha una superficie netta di circa 28,6 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 13 alla 16), la camera 1 ha una superficie netta di circa 15,7 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 17 alla 18), la camera 2 ha una superficie netta di circa 13,4 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 19 alla 20), il bagno 1 ha una superficie netta di circa 5.4 mq (cfr. allegato 5 foto n°. 21, n°. 22), il disimpegno ha una superficie netta di circa 1,9 mq (cfr. allegato 5 foto n°. 23), la stireria ha una superficie netta di circa 15,4 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 24 alla 25), il locale bagno 2 ha una superficie netta di circa 4,9 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 26 alla 27), la lavanderia ha una superficie netta di circa 9,6 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°.28 alla 31), la camera 3 ha una superficie netta di circa 9,4 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 32 alla n°. 33). L'altezza utile degli ambienti è di circa m 2.74, fa eccezione la lavanderia e il locale bagno 2 che presentano un solaio di copertura inclinato con altezza massima di 2.96 m e minimo ai 2, 15 m.
Il corpo secondario è composto da una autorimessa e da una legnaia; l'autorimessa ha una superficie netta di circa 30 mq, la legnaia ha una superficie netta di circa 11 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°. 51 alla 52).
Fa parte dell'immobile una corte esterna avente superficie di circa 553 mq (cfr. allegato 5 foto dalla n°.8 alla 10).
Struttura e finitura esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito negli anni 1974, e successivamente ristrutturato nel 2007 ha struttura portante in muratura, esposizione a nord, sud, est ed ovest.
Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 d[redacted]Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di[redacted]Piena proprietà
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **724,42**
È posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: 1976-1977
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 di via Glorilanza; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.74 la parte a est, mentre, la parte a ovest essendo l'intradosso del solaio inclinato varia da 2
L'intero fabbricato è composto da n. uno piani complessivi di cui fuori terra n. uno e di cui interrati n. zero

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: I prospetti dell'immobile sono in sufficienti condizioni.

- Finiture interne ed impianti:

1) l'immobile presenta le pareti interne tinteggiate con idropittura; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata:
a) in mattonelle di ceramica (ambienti: bagni, stireria, camera 3, lavanderia);
B) in pannelli prefiniti in essenza faggio per i restanti ambienti (si fa presente che nella cucina i pannelli di faggio sono intervallati da marmo del tipo nero d'africa). Gli infissi interni, in mediocri condizioni, sono in

legno tamburato; gli infissi esterni, sono alcuni in legno ed alcuni in alluminio e sono in sufficienti condizioni, gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera e alcuni presentano scuretti in legno, altre tapparelle in pvc. L'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento non sono dotati di certificati di conformità.
L'immobile è dotato di:
a) impianto di riscaldamento costituto da una caldaia murale a gas metano (marca Riello, modello Prontacqua), una rete di distribuzione in rame e corpi radianti radiatori in alluminio,
b) di un caminetto monoblocco a pellet (marca Piazzetta, modello MP 970) ubicato nella zona soggiorno (al momento del sopralluogo non funzionante perché guasto).
C) di un condizionatore marca Riello (al momento del sopralluogo non funzionante perché guasto). Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento è da definirsi nel complesso mediocre.
Il C.T.U. ha accertato la presenza di:

- danni alla tinteggiatura dovuti prevalentemente a fenomeni di condensa che interessano in maniera diffusa l'immobile (cfr. allegato 5 foto dalla n°.45 alla 50).

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **mediocre**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti** - Note: Al momento del sopralluogo il cancello non era funzionante perché guasto.
Infissi esterni	materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti** - Note: Tre infissi (ambienti cucina, bagno e camera 2) sono in alluminio, dotati di avvolgibili in pvc e si presentano in condizioni mediocri.
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
Si è fatto riferimento alla norma D.P.R. 138/98.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie principale al piano terra	superf. esterna lorda	1,00	138,64	€ 800,00
Giardino	sup reale netta	0,15	3,75	€ 800,00
Giardino	sup reale netta	0,02	10,56	€ 800,00
portici al piano terra	superf. esterna lorda	0,35	8,05	€ 800,00
superficie accessoria al piano terra	superf. esterna lorda	0,20	2,60	€ 800,00
			163,60	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre-2016

Zona: Azzano Decimo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 800

Accessori:

Casa indipendente

1. Autorimessa

Posto al piano terra
Composto da autorimessa a forma rettangolare della superficie netta di 30 mq
Sviluppa una superficie complessiva di 35 mq
Valore a corpo: € **15000**
Note: L'autorimessa è stata realizzata nel 1996, si presenta chiusa su tre pareti ed è stata realizzata in muratura. Dalla relazione tecnica, a firma del Geom. Zardo Maurizio, e dalla visione dei luoghi si riportano le caratteristiche costruttive della struttura: 1) fondazioni continue in getto di cls. armato; 2) Vespaio di sottofondo in ghiaione lavato; 3) Pavimento in getto di cls, spessore 12 cm con interposto foglio di rete elettrosaldata; 4) muratura portante perimetrale ed interna in blocchi di cls di spessore 25 cm; 5) struttura del tetto in travi spigolate di abete, piano di posa tavolato, strato di protezione guaina. 6) lattoneria in lamiera zincata pre-verniciata colore testa di moro. L'autorimessa è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Azzano Decimo al foglio 6 particella 422 sub 3, cat. C6, Classe 1, mq 30, catastali 37 mq, rendita catastale 72,82 euro.

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.
1) Metodo analitico (I)
Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.
2) Metodo sintetico-comparativo (II)
E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Elenco fonti:
Catasto di Azzano Decimo;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Azzano Decimo, Pordenone;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 800 €./mq

.

8.2 Valutazione corpi:

Casa indipendente. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
superficie principale al piano terra	138,64	€ 800,00	€ 110.912,00
Giardino	3,75	€ 800,00	€ 3.000,00
Giardino	10,56	€ 800,00	€ 8.448,00
portici al piano terra	8,05	€ 800,00	€ 6.440,00
superficie accessoria al piano terra	2,60	€ 800,00	€ 2.080,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 130.880,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 133.333,33
vetustà detrazione del 0.00%	€ 0,00
Valore corpo	€ 132.106,67
Valore accessori	€ 15.000,00
Valore complessivo intero	€ 147.106,67
Valore complessivo diritto e quota	€ 147.106,67

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Casa indipendente	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Autorimessa	163,60	€ 147.106,67	€ 147.106,67

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%) € 22.066,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.750,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 114.290,67**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 115.000,00**

Allegati

1) Documentazione ufficio del territorio:
   a) una planimetria catastale della casa indipendente;
   b) una porzione del foglio di mappa;
   c) una visura storica catasto terreni;
   d) una visura storica catasto fabbricati;
   e) un atto di aggiornamento tipo mappale;
   f) una ricevuta di avvenuta variazione;
2) documenti inviati:
   a) richiesta atti Anagrafe del Comune di Azzano Decimo;
   b) richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie Comune di Azzano Decimo;
   c) richiesta atti Agenzia delle Entrate;
3) tre verbali di sopralluogo;
4) corrispondenza;
5) documentazione fotografica (52 foto);
6) documentazione urbanistico - edilizia:
   a) licenza di costruzione n. 188 del 1975;
   b) abitabilità n. 118 del 1977;
   c) concessione edilizia n. 21/6 del 1995;
   d) autorizzazione edilizia n. 008495 del 1995.
7) una copia semplice dell'atto di provenienza;
8) documenti rilasciati:
   a) un documento rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile di Azzano Decimo;
   b) un documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate;
9) documentazione energetica:
   a) una copia dell'attestato di prestazione energetica;
   b) una copia dell'attestazione di deposito;
10) due ispezioni ipotecarie;
11) un rilievo planimetrico.

Data generazione:
03-05-2018 21:05:47

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel.(0.90 euro)

Comune: AZZANO DECIMO
Foglio: 6

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

24-Mar-2018 18:30:32
Prot. n. T62909/2018

1 Particella: 422

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. del

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

Via Glorialanza (corva) civ. 3

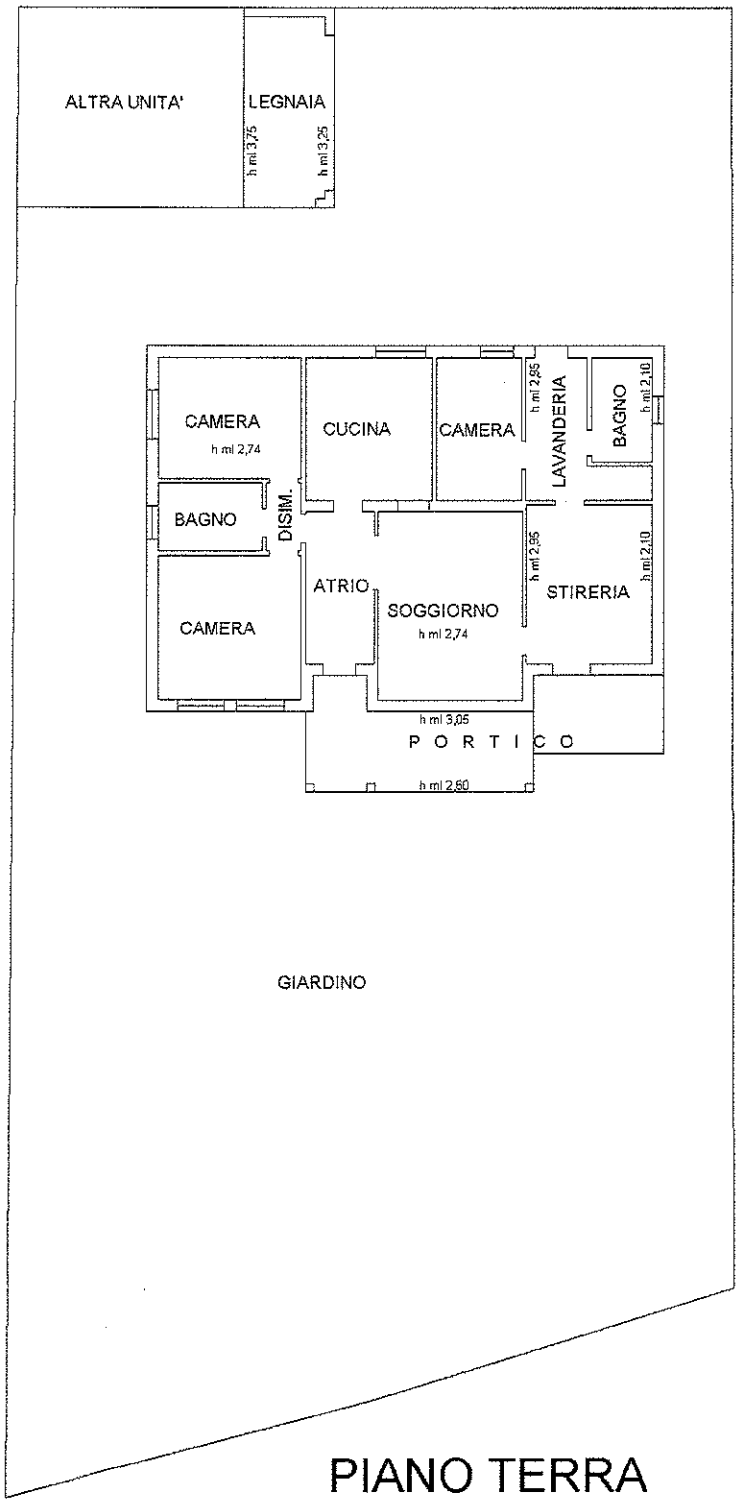
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 6
Particella: 422
Subalterno: 5

Compilata da:
Nicita Antonino

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Pordenone N. 1377

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

Nord