Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **100/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-06-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione, Autorimessa,Area scoperta
Comune di Azzano Decimo

Esperto alla stima: Geom. Antonio Taiariol
Codice fiscale: TRLNTN64L14G888E
Partita IVA: 01136720933
Studio in: Via Pastrengo 11 - 33074 Fontanafredda PN
Telefono: 0434565110
Fax: 0434565110
Email: studiotaiariol@gmail.com
Pec: antonio.taiariol@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Enrico Toti nr.21 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Descrizione zona: Residenziale

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e area scoperta,

Corpo: A - Abitazione, autorimessa e area scoperta

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[redacted]

Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted]

Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

foglio 17, particella 376, subalterno 4,
indirizzo Via E.Toti 15, piano T, comune AZZANO DECIMO,
categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5, superficie 116, rendita € 497,09,

[redacted]

Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted]

Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

foglio 17, particella 376, subalterno 2,
indirizzo Via E.Toti 15, piano T, comune AZZANO DECIMO,
categoria C/6, classe 4, consistenza 22, superficie 27, rendita € 85,22

2. Possesso

Bene: Via Enrico Toti nr.21 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e area scoperta,

Corpo: A - Abitazione, autorimessa e area scoperta

Possesso: Occupato dai proprietari e dalla loro famiglia

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Enrico Toti nr.21 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e area scoperta,

Corpo: A - Abitazione, autorimessa e area scoperta

Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Enrico Toti nr.21 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e area scoperta,

Corpo: A - Abitazione, autorimessa e area scoperta

Creditori Iscritti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

5. Comproprietari

Beni: Via Enrico Toti nr.21 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e area scoperta,

Corpo: A - Abitazione, autorimessa e area scoperta

Regime Patrimoniale: Comunione di beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Enrico Toti nr.21 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e area scoperta,

Corpo: A - Abitazione, autorimessa e area scoperta

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Enrico Toti nr.21 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e area scoperta,

Corpo: A - Abitazione, autorimessa e area scoperta

Continuità delle trascrizioni:
ALTRO - Manca certificato storico ventennale o dichiarazione notarile.

8. Prezzo

Bene: Via Enrico Toti nr.21 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e area scoperta,

Prezzo da libero: € 0,00

Premessa

Dopo aver ispezionato gli immobili e assunto le necessarie informazioni, eseguite le visure catastali, tavolari, urbanistiche e amministrative presso i preposti Uffici Pubblici, compiute le elaborazioni tecniche dei dati ivi acquisiti e le dovute indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione peritale.

La formazione dei lotti

L'immobile stimato per natura e consistenza non è divisibile pertanto è costituito un unico lotto di vendita composto da abitazione residenziale con autorimessa al piano terra e soffitta.

Azzano Decimo
(Pordenone)
Frazione Tiezzo
Via Enrico Toti nr.21

Lotto: 001 - Abitazione, autorimessa e area scoperta,

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

Manca il certificato storico ventennale o la dichiarazione notarile.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Abitazione, autorimessa e area scoperta.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Tiezzo, Via Enrico Toti nr.21

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]
Ulteriori informazioni sul debitore: Proprieta`per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà
[redacted]
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Ulteriori informazioni sul debitore: Proprieta`per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

ABITAZIONE

Intestazione:

[redacted]

Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted]

Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Foglio 17, particella 376, subalterno 4, indirizzo Via E.Toti 15, piano T, comune AZZANO DECIMO, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5, superficie 116, rendita € 497,09

Derivante da:
TRASCRIZIONE del 18/01/2008 - Registro Particolare 633 Registro Generale 999 Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 51171/17821 del 28/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato singolo

Confini: Mappali 669, 154, 616, 681, 629, 153 e strada comunale.

L'area scoperta al Catasto Urbano è identificata al F. 17 M. 376 sub. 5, Via Enrico Toti, P.T.
Il sedime del fabbricato e l'area scoperta pertinenziale risultano rilevati nel Catasto Terreni del Comune di AZZANO DECIMO al F.17 M. 376 Ente Urbano Ha 0.04.70 (are quattro e centiare settanta).

Identificato al catasto Fabbricati:

AUTORIMESSA

Intestazione:

[redacted]

Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted]

Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

foglio 17, particella 376, subalterno 2, indirizzo Via E.Toti 15, piano T, comune AZZANO DECIMO, categoria C/6, classe 4, consistenza 22, superficie 27, rendita € 85,22

Derivante da:
TRASCRIZIONE del 18/01/2008 - Registro Particolare 633 Registro Generale 999 Pubblico ufficiale GERARDI GASPARE Repertorio 51171/17821 del 28/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Millesimi di proprietà di parti comuni: Fabbricato singolo

Confini: Mappali 669, 154, 616, 681, 629, 153 e strada comunale.

L'area scoperta al Catasto Urbano è identificata al F. 17 M. 376 sub. 5, Via Enrico Toti, P.T.
Il sedime del fabbricato e l'area scoperta pertinenziale risultano rilevati nel Catasto Terreni del Comune di AZZANO DECIMO al F.17 M. 376 Ente Urbano Ha 0.04.70 (are quattro e centiare settanta).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
-Costruzione di una piccola tettoia all'ingresso dell'edificio.
-Variazione e costruzione pareti interne divisorie.
-Variazione dimensione per alcuni fori porte-finestre
-Il sottotetto accessibile solo in parte per le ridotte altezze, non è inserito nella scheda catastale.
-Aggiornamento del numero civico.

Regolarizzabili mediante:
-Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare:
-Variazione e costruzione pareti interne divisorie.
-Variazione dimensione per alcuni fori porte-finestre
-Il sottotetto accessibile solo in parte.
-Aggiornamento del numero civico.

TETTOIA NON INTRODOTTA PERCHE' DA DEMOLIRE

Variazione catastale spese presunte: € 2.000,00

Oneri totali presunti : **€ 2.000,00**

Note: Si evidenzia che il sottotetto accessibile solo dall'esterno, tramite scala mobile a pioli, non è mai riportato nelle planimetrie ma esclusivamente sulle sezioni nel progetto del 1978. Scomodo l'utilizzo per le ridotte altezze e la mancanza di finestre.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di un'abitazione residenziale unifamiliare.
La località dove sorge l'immobile è nella frazione di Tiezzo, nella prima periferia di Azzano Decimo.

Caratteristiche zona:
centrale normale

Area urbanistica:
residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona:
Bar-Ristoranti (normale), Campo da calcio, Chiesa, Piccole attività commerciali (normale)

Caratteristiche zone limitrofe:
agricole

Importanti centri limitrofi: ----------.

Attrazioni paesaggistiche: ----------.

Attrazioni storiche: ----------.

Principali collegamenti pubblici:
Corriera 500 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai proprietari degli immobili e dai familiari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [redacted] A rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 28/12/2007 ai nn. 51172/17822; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/01/2008 ai nn. 1000/182.

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro [redacted], A rogito di Notaio Gaspare Gerardi in data 06/12/2010 ai nn. 56532/22019; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/12/2010 ai nn. 18571/3703; Importo ipoteca: € 35000; Importo capitale: € 17500.

- Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore della massa dei creditori contro [redacted] A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 03/04/2017 ai nn. 1025 iscritto/trascritto a PORDENONE in data 13/04/2017 ai nn. 5124/3517; PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 157.338,66 OLTRE INTERESSI E TUTTE L E SUCCESSIVE OCCORRENDE.

Dati precedenti relativi ai corpi:
A - Abitazione, autorimessa e area scoperta

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:
Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Abitazione autonoma

Millesimi di proprietà:
Abitazione autonoma

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:
Abitazione autonoma

Attestazione Prestazione Energetica:
Non presente

Indice di prestazione energetica:
Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:
Il libretto di caldaia non è aggiornato.

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

Avvertenze ulteriori:
Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:
[redacted] Proprieta` per 2/18 fino al 15/01/2004 [redacted] Proprieta` per 2/18 fino al 15/01/2004 [redacted] Proprieta` per 2/18 fino al 15/01/2004 [redacted] Proprieta` per 12/18 fino al 15/01/2004
proprietario/i ante ventennio al **15/01/2004** . In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario:
[redacted] Proprieta` per 1/1 fino al 28/12/2007
dal 15/01/2004 al 28/12/2007 .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua, in data 15/01/2004, ai nn. 21850/14541; trascritto a PORDENONE, in data 23/01/2004, ai nn. 1210/837.

Titolare/Proprietario:
[redacted] Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] dal 28/12/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Bevilacqua, in data 15/01/2004, ai nn. 21850/14541; trascritto a PORDENONE, in data 23/01/2004, ai nn. 1210/837.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot.7065 Prat.165 Conc.174/78
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Riatto e ristrutturazione con cambio di destinazione
Oggetto: Ristrutturazione
Rilascio in data 06/12/1978 al n. di prot. 7065
Abitabilità/agibilità in data 07/09/1979 al n. di prot. 165-78-79

Numero pratica: 03/0576
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Comunicazione per cambio destinazione d'uso senza opere
Per lavori: Cambio destinazione senza opere
Oggetto: Cambio destinazion d
Presentazione in data 25/11/2003 al n. di prot. 27798

NOTE: Si allega dichiarazione del funzionario dove attesta che il fabbricato è abitabile in quanto il cambio di destinazione d'uso non comporta nessuna richiesta di abitabilità ai sensi dell'art.86 della L.R. 52/91 tenuto conto che il fabbricato è stato originariamente edificato in data anteriore 01-09-1967. (port.17446/P del 21.07.2008)

Numero pratica: 040/0192
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Note tipo pratica: Denuncia inizio attività in sanatoria
Per lavori: Manutenzione straordinaria
Oggetto: Modifiche
Presentazione in data 19/04/2004 al n. di prot. 009908/A

Numero pratica: 04/0217
Intestazione [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Per lavori: Manutenzione straordinaria
Oggetto: Modifiche
Presentazione in data 28/04/2004 al n. di prot. 0011123/A

Numero pratica: 05/0227
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività
Note tipo pratica: Rifacimento recinzione e posa di cappotto isolante.
Per lavori: Manutenzione straordinaria
Oggetto: Modifiche
Presentazione in data 11/05/2005 al n. di prot. 0013413/A

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
-Costruzione di una piccola tettoia all'ingresso dell'edificio.
-Variazione e costruzione pareti interne divisorie.

-Variazione dimensione per alcuni fori porte-finestre

Regolarizzabili mediante:
Presentazione S.C.I.A.

Descrizione delle opere da sanare:
-Variazione e costruzione pareti interne divisorie.
-Variazione dimensione per alcuni fori porte-finestre

TETTOIA DA DEMOLIRE PERCHE' NON SANABILE STATICAMENTE
Spese presunte : € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

***Note**: Si evidenzia che il sottotetto accessibile solo dall'esterno, tramite scala mobile a pioli, non è mai riportato nelle planimetrie ma esclusivamente sulle sezioni nel progetto del 1978. Scomodo l'utilizzo per le ridotte altezze e la mancanza di finestre.*

Rispetto al Progetto del 1978 concessione 174/78 per il cambio di destinazione d'uso erano previsti dei parcheggi che poi non sono stati realizzati ed è stata comunque rilasciata l'agibilità. Oggi l'immobile ha destinazione residenziale e non più commerciale (negozio).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note:
Si allega il certificato non sanzionatorio ai sensi dell'art.41 LR 28.02.1985 n.47 sulla insussistenza di di provvedimenti sanzionatori in corso rilasciato dal Comune di Azzano Decimo con Prot.6231 Prat.018/031SANZ del 06.04.2018.

Il suddetto certificato non elenca i documenti depositati presso gli uffici comunali pertanto lo scrivente non è in grado di certificare di avere effettivamente visionato tutta la documentazione presente negli archivi.
In particolare si evidenzia che non è stato neanche visionato il progetto originario e l'abitabilità per la costruzione del fabbricato, che negli atti di compravendita si dichiara essere edificato in data antecedente al 01.09.1967.

Si allega dichiarazione del funzionario comunale in data 21.07.2008 dove attesta che il fabbricato è abitabile in quanto il cambio di destinazione d'uso non comporta nessuna richiesta di abitabilità ai sensi dell'art.86 della L.R. 52/91 tenuto conto che il fabbricato è stato originariamente edificato in data anteriore 01-09-1967. (port.17446/P del 21.07.2008)

Si ricorda che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che è comunque onere della parte aggiudicataria visionarli attentamente e verificare con congruo anticipo la regolarità degli immobili anche sotto il profilo della Legge 47/85 e DPR 380/2011.
La stessa potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5° comma DPR 6 giugno 2001 n.380, e 4, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Art. 14 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B1" RESIDENZIALI DI SATURAZIONE SEMINTENSIVA
Norme tecniche di attuazione:	14.1 Modalità di intervento Attuazione diretta 14.2 Parametri per l'edificazione If max (volume utile) Definito nelle tavole di zonizzazione 1:2.000 Q max 40%. H max 9,5 ml. Dc min ml. 5 o a confine. Per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile. Df min ml. 10; per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile, è ammessa l'edificazione in aderenza. Dpf min m 10 Ds min ml. 6, salvo allineamenti prescritti dal PRGC. Per ricostruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni, prevalgono gli allineamenti preesistenti,come definiti all'art. 4.2. ---------- Ect. Ect. - vedasi norme complete pubblicate sul sito del Comune di Azzano Decimo.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,5
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Deroga mc.150

Note sulla conformità:

Nessuna.

Abitazione di tipo civile [A2]
Abitazione, autorimessa e area scoperta

L'immobile è costituito da un edificio ad uso residenziale (sub.4) oltre ad una autorimessa (sub.2) e l'area scoperta (sub.5).
L'abitazione, composta da ingresso-soggiorno-cucina, doppio disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio, ha una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq.115. Con scala una scala removibile a pioli, posta all'esterno dell'edificio, si accede al sottotetto parzialmente fruibile per le ridotte altezze.
In adiacenza è ubicata l'autorimessa con una superficie lorda rilevata dagli elaborati grafici catastali ed arrotondata di circa mq.27.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Ulteriori informazioni sul debitore: Proprieta`per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**
[redacted]
Regime Patrimoniale: Comunione dei beni
Ulteriori informazioni sul debitore: Proprieta`per 1/2 in regime di comunione beni con [redacted]
Eventuali comproprietari:Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **142,00**

E' posto al piano Terra

L'edificio è stato costruito nel: In data anteriore al 1° settembre 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: Manutenzione straordinaria nel 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Enrico Toti al civico 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.60

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

Stato di manutenzione generale:
discreto

Condizioni generali dell'immobile:
L'abitazione si trova in un discreto stato di conservazione mentre l'autorimessa abbisogna di una radicale manutenzione.

In comune non sono state trovate le dichiarazioni sulla conformità degli impianti e la proprietà non ha fornito nessuna documentazione nel merito.

Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, fognature, gas, acquedotto etc.) né alla messa in servizio degli stessi per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente graverà interamente sull'aggiudicatario.

Non è stato inoltre verificato il tracciato, il dimensionamento e il recapito finale dell'impianto fognario. La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Caratteristiche descrittive e Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **non rilevabili**
Solai	tipologia: **laterocemento** condizioni: **non rilevabili**
Strutture verticali	materiale: **muratura** condizioni: **non rilevabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **scorrevole** materiale: **metallo** apertura: **manuale** condizioni: **sufficienti**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **normali**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **normali**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **Muratura** coibentazione: **non rilevabile** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna	materiale: **cemento lisciato** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle in gres** condizioni: **buone**
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno e cucina** materiale: **piastrelle** condizioni: **buone**

Impianti Tecnologici:

Citofonico	tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **non rilevata**
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori** condizioni: **scarse** conformità: **non rilevata**
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non rilevabili** conformità: **Non rilevata**
Fognatura	tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito: **pozzo perdente** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevabile**
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **non rilevabile** conformità: **non rilevato**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in metallo** condizioni: **buone** conformità: **non rilevato**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nonostante la stima del bene è eseguita a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze alle consistenze fisiche non comporteranno alcuna variazione del prezzo, la superficie commerciale dell'immobile *è rilevata graficamente dagli elaborati catastali*, è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive d'ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i muri in comune al 0,50. Per quanto riguarda l'autorimessa si applica l'indice mercantile del 0,50 della superficie lorda rilevata. Il sottotetto per le sue limitate altezze non viene valorizzato.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	115,00	€ 900,00
Autorimessa	sup lorda di pavimento	0,50	13,50	€ 900,00
			128,50	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 - 2017

Zona: Tiezzo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione.
Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima.
I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.
Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.
Si evidenzia che l'attuale situazione economica che ha colpito fortemente il mercato immobiliare, assieme alla mancanza di liquidità e alla difficoltà di accesso ai mutui bancari, ha determinato la presenza sul mercato di numerosi fabbricati invenduti, nonostante il notevole abbassamento dei prezzi verificatasi negli ultimi anni.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone ;

Uffici del registro di Pordenone ;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

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

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

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Abitazioni civili NORMALE Euro 600 - 800 ;

Altre fonti di informazione: Operatori e imprese della Zona .

8.2 Valutazione corpi:

A - Abitazione, autorimessa e area scoperta. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione	115,00	€ 900,00	€ 103.500,00
Autorimessa	13,50	€ 900,00	€ 12.150,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 115.650,00
Valore corpo	€ 115.650,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 115.650,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 115.650,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A-Abitazione, autorimessa e area scoperta	Abitazione di tipo civile [A2]	128,50	€ 115.650,00	€ 115.650,00

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%) € 17.347,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 96.302,50**

* *

Allegati

Aggiornamento visure ipotecarie.
Visure, estratti e planimetrie catastali.
Copia atto provenienza.
Certificato di non sussistenza provvedimenti sanzionatori.
Permessi ed elaborati edilizi
Fotografie degli immobili.

Data generazione:
09-04-2018 15:04:34

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Taiariol

TAIARIOL
ANTONIO
871
COLLEGIO GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
P O R D E N O N E

[redacted]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/03/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	376	2			C/6	4	22 m²		Euro 85,22	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/12/2008 protocollo n. PN0272817 in atti dal 05/12/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7968.1/2008)

Indirizzo , VIA ENRICO TOTI n. 15 piano: T;
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	376	2			C/6	4	22 m²		Euro 85,22	VARIAZIONE del 11/12/2007 protocollo n. PN0308762 in atti dal 11/12/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 7282.1/2007)

Indirizzo , VIA ENRICO TOTI n. 15 piano: T;
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	376	2			C/6	4	9 m²		Euro 34,86 L. 67.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo , VIA CORVA piano: T;
Notifica - **Partita** 2198 **Mod.58** -

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	376	2			C/6	4	9 m²		L. 55	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/03/2018 - Ora: 17.26.44 Segue

Visura n.: T193023 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/03/2018

Dati della richiesta	**Comune di AZZANO DECIMO (Codice: A530)**
	Provincia di PORDENONE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 17 Particella: 376 Sub.: 2**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted] (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2	[redacted]	[redacted] (1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	376	2			C/6	4	22 m²	Totale: 27 m²	Euro 85,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA E. TOTI n. 15 piano: T;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		17	376	2			C/6	4	22 m²		Euro 85,22	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 protocollo n. PN0056220 in atti dal 17/02/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 26379.1/2011)

Indirizzo	VIA E. TOTI n. 15 piano: T;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/03/2018

Indirizzo	, VIA CORVA piano: T;				
Notifica	-	**Partita**	2198	**Mod.58**	-

Situazione degli intestati dal 28/12/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/01/2008 Repertorio n.: 51171 Rogante: GERARDI GASPARE Sede: PORDENONE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 633.1/2008)

Situazione degli intestati dal 15/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 28/12/2007

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/01/2004 Repertorio n.: 21850 Rogante: BEVILACQUA GUIDO Sede: PORDENONE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 837.1/2004)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 2/18 fino al 15/01/2004
2			(1) Proprieta' per 2/18 fino al 15/01/2004
3			(1) Proprieta' per 2/18 fino al 15/01/2004
4			(1) Proprieta' per 12/18 fino al 15/01/2004

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

376
3
636
476
475
620
604
605
478
479
490
480
487
488
393
1028
1288
1030
622
538
543
139
138
621
667
140
693
692
629
630
151
153
148
681
616
666
882
853
873
872
870
871
855
477
598
155
615
156
614
154
670
669
316
716
421
422
420
623
756
424
495
483
824
417
825
826
425
906
907
908
407
405
224
787
1393
1394
1015
414
560
415
843
698
649
585
420
1332
933
428
464
910
909
709
710
713
712
708
779
608
Strada
Tiberio
comunale

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0308762 del 11/12/2007

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

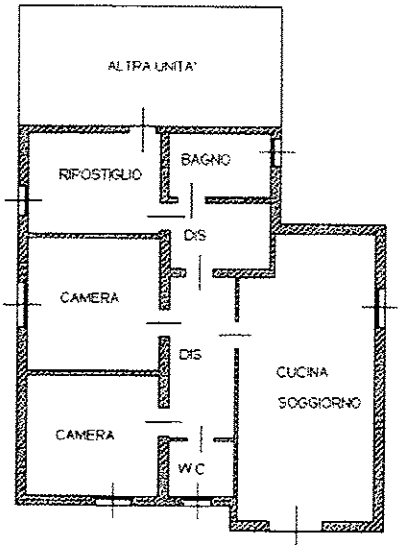
Via Toti civ. 15

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 17
Particella: 376
Subalterno: 4

Compilata da:
Maccan Pierluigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pordenone N. 1039

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H=2.60



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2018 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 17 - Particella: 376 - Subalterno: 4 >
VIA E. TOTI n. 15 piano: T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Dichiarazione protocollo n. PN0308762 del 11/12/2007

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

Via Toti civ. 15

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 17
Particella: 376
Subalterno: 2

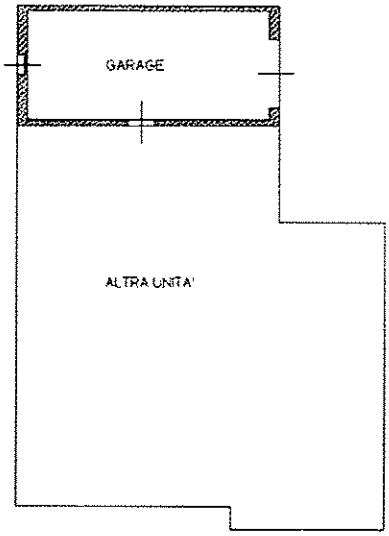
Compilata da:
Maccan Pierluigi

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 1039

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H=3,00



N

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2018 - Comune di AZZANO DECIMO (A530) - < Foglio: 17 - Particella: 376 - Subalterno: 2 >
VIA E. TOTI n. 15 piano: T;