

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **310/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2018 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

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

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Don Luigi Padovese 1 - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Descrizione zona:** Centrale

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 47, particella 367, subalterno 4, indirizzo via Don Luigi Padovese 1, piano T, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 68 mq, rendita € 423,49,

[REDACTED] foglio 47, particella 367, subalterno 11, indirizzo via Don Luigi Padovese 1, piano s1, comune Azzano Decimo, categoria c6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € € 52,89

### 2. Possesso

**Bene:** via Don Luigi Padovese 1 - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Don Luigi Padovese 1 - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Don Luigi Padovese 1 - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Don Luigi Padovese 1 - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Don Luigi Padovese 1 - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Don Luigi Padovese 1 - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via Don Luigi Padovese 1 - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 36.563,00

Beni in **Azzano Decimo (PN)**  
Località/Frazione **Fagnigola**  
via Don Luigi Padovese 1

**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.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33082 frazione:  
Fagnigola, via Don Luigi Padovese 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Non sono possibili verifiche sullo stato civile e regime patrimoniale del matrimonio per cancellazione per irreperibilità dei proprietari

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 47, particella 367,  
subalterno 4, indirizzo via Don Luigi Padovese 1, piano T, comune Azzano Decimo, categoria  
A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 68 mq, rendita € 423,49

Derivante da: Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 84,60

Confini: Si

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

foglio 47, particella 367,  
subalterno 11, indirizzo via Don Luigi Padovese 1, piano s1, comune Azzano Decimo, categoria  
c6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie 16 mq, rendita € € 52,89

Derivante da: Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 84,60

Confini: si

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le aperture del soggiorno e delle camere risultano spostate rispetto al progetto concesso. La variazione tuttavia ai sensi della circolare

n. 2 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio non determina la necessità di adeguamento catastale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona centrale in piccola frazione limitrofa ad Azzano Decimo caratterizzata da edilizia corrente residenziale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato 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:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata bus 180 mt

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di

Isritto/trascritto a Azzano Decimo in data 06/09/2004 ai nn. 14553/3081; Importo ipoteca: € 246000; Importo capitale: € 123000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro

scritto/trascritto a Pordenone in data 27/11/2017 ai nn. 15590/10671.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 330

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 4.390,69

**Millesimi di proprietà:** 84,60

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 11/09/1979 . In forza di -.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]. In forza di atto di compravendita; registrato a Pordenone, in data 27/09/1979, ai nn. 178/1984.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
In forza di atto di compravendita; registrato a Pordenone, in data 29/09/1983, ai nn. 10655/1983.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] In forza di atto di compravendita; registrato a Pordenone, in data 02/06/1995, ai nn. 2254.1/1995.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] In forza di atto di compravendita; registrato a Azzano Decimo , in data 09/09/2004, ai nn. 9674.1/2004.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 128/77

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato ad uso abitazioni civile

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/05/1977 al n. di prot. 3057/77

Abitabilità/agibilità in data 17/01/1980 al n. di prot.

Numero pratica: 95/0054

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Spostamento poggolo e forometrie di accesso

Rilascio in data 21/02/1995 al n. di prot. 001913

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverse incongruenze nelle forometrie rispetto al progetto in sanatoria presentato

Regolarizzabili mediante: Pratica di edilizia libera asseverata di riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Spostamento delle finestre e porte finestre

sanatoria : € 4.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note: Per la pratica di sanatoria è prevista ammenda di € 258,00

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:	Consiglio comunale n 45 del 16 giugno 2016
Norme tecniche di attuazione:	<p>If max Definito nelle tavole di zonizzazione 1:2.000 Q max 40%. H max 9,5 ml. N° max piani ft 3 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. 14.3 Prescrizioni per l'edificato esistente Nel caso in cui il lotto sia "saturo" sono concessi ampliamenti funzionali di edifici, esistenti o concessionati alla data di adozione della variante n°34 al PRGC (01.09.2005), da realizzarsi una tantum: – nel limite di mc 150 per unità immobiliare singola o per ciascuna unità immobiliare inclusa in edifici costituiti da un massimo di 4 unità immobiliari, – nel limite di mc 30 per ogni unità immobiliare compresa entro edifici costituiti da più di 4 unità immobiliari. L'una tantum è concesso anche ai lotti non saturi con una volumetria residua inferiore all'una tantum stesso. È ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che, all'adozione della presente variante, disponevano di una volumetria superiore a quella ammessa dalle norme di zona, purché nell'intervento di ricostruzione venga realizzata una volumetria non superiore a quella preesistente e siano rispettate tutte le altre prescrizioni di zona, sia riguardo agli altri parametri che alle destinazioni ammesse. Il sedime delle strade di previsione di PRGC contribuisce all'indice di fabbricabilità fondiaria se i proponenti dell'intervento di</p>

	<p>trasformazione cedono gratuitamente al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire il sedime stesso. Al fine di completare con criteri di omogeneità un complesso immobiliare nell'area centrale di Tiezzo, sull'area identificata con un asterisco (*) è consentito realizzare un edificio avente le seguenti caratteristiche: – altezza massima: 12,5 m; – n° piani max: 4 ; – distanza dai confini: a confine, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate. 14.4 Utilizzo della compensazione urbanistica 48 È data facoltà di trasferire i diritti edificatori derivanti dalla cessione di aree o porzioni delle stesse, per attrezzature e servizi appositamente individuate dal Piano, all'interno di ambiti di zona B1 alle seguenti condizioni: – che la superficie di "atterraggio" abbia una estensione territoriale non inferiore a mq 2000 o una volumetria esistente non inferiore a mc 2500; – che tale ambito sia costituito da aree tra loro contigue, prive di interruzioni dovute a strade o altri spazi pubblici; – che sia sottoscritta convenzione urbanistica, corredata da proposta planivolumetrica complessiva, con la quale i proprietari delle aree si impegnano, nei riguardi del Comune, al rispetto degli obblighi previsti dall'art. 1.6. I diritti edificatori potranno essere utilizzati in tale zona entro i seguenti limiti: – 0,2 mc/mq di superficie fondiaria, quale indice compensativo base; – 0,1 mc/mq di superficie fondiaria, quale indice premiale, nel caso in cui la cessione delle aree oggetto di convenzione avvenga entro tre anni dall'entrata in vigore della Variante n°49 al PRGC (11.08.2011).</p>
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:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,5 ml.
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	30 mc per unità
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI



**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento collocato al piano rialzato in palazzina composta da poche unità abitative posta a poca distanza dal centro della frazione. L'edificio costruito in edilizia corrente ha finiture modeste e non possiede materiali coibenti utili al contenimento energetico .

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,00**

E' posto al piano: rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1979

L'edificio è stato ristrutturato nel:

ha un'altezza utile interna di circa m. h 2,78

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: Le condizioni interne dell'immobile risentono del lungo periodo in cui è rimasto disabitato. Sono presenti alcune macchie per umidità nell'angolo cottura. La serramentistica appare datata.

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

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>pesime</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>scarse</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	62,00	€ 750,00

62,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2017

Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA CON FRAZIONI MINORI

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800

**Accessori:**

A

1. Garage

Posto al piano seminterrato  
 Composto da garage  
 Sviluppa una superficie complessiva di 16,5 mq  
 Destinazione urbanistica: residenziale  
 Valore a corpo: € **9000**

A

2. Terrazzi

Posto al piano rialzato  
 Composto da terrazzo  
 Sviluppa una superficie complessiva di 3,85 mq mq  
 Destinazione urbanistica: residenziale  
 Valore a corpo: € **2000**

A

3. Cantina

Posto al piano seminterrato  
Composto da piccola cantina  
Sviluppa una superficie complessiva di 4,3 mq  
Destinazione urbanistica: residenziale  
Valore a corpo: € **2000**

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica, basata sulla preventiva consultazione delle tabelle riportate presso l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate e del Borsino immobiliare degli agenti, oltre all'osservazione delle quotazioni reperibili nel libero mercato filtrati attraverso le considerazioni sull'andamento del mercato immobiliare che notoriamente sta attraversando una difficilissima fase di stagnazione delle dinamiche commerciali

**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: Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate  
Borsino immobiliare della provincia di Pordenone  
;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700 €/mq;

Altre fonti di informazione: consultazione diretta del mercato.

**8.2 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage, con annesso Terrazzi, con annesso Cantina**  
 Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	62,00	€ 750,00	€ 46.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 46.500,00
Valore corpo	€ 46.500,00
Valore accessori	€ 13.000,00
Valore complessivo intero	€ 59.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 59.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage, con annesso Terrazzi, con annesso Cantina	62,00	€ 59.500,00	€ 59.500,00

**8.3 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% )	€ 14.875,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.390,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>36.235,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>36.563,00</b>

**8.5 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro,

Data generazione:  
11-09-2018 17:09:50

L'Esperto alla stima  
**Tiziano Dainese**

ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di pordenone

tiziano dainese albo sezione A numero 320 architetto

appc pordenone