
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Italfondario S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. **179/2013**

data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 24-
09-2014

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**
Lotti 001 Fabbricato F. 32
Mappale 205
002 Fabbricato F. 32
Mappale 826
003 Terreno F.32
Mapp.1135

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Bortolin**

Codice fiscale: BTRRT50D13G994S

Partita IVA: BTRRT50D13G994S

Studio in: Via Curtoledo 3 - 33080 Roveredo in piano

telefono: 0434552358

fax:

email: cgwbo@tin.it

Beni in **Azzano Decimo (Pordenone)**

Località/Frazione

Via Trieste n. 21

Lotto: 001 Abitazione Mappale 205

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- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 205.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Trieste n. 21

Quota e tipologia del diritto

50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Note: Vedi Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Azzano Decimo allegato n.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Proprietaria per 1/2;

Proprietario per 1/2;

indirizzo Via Trieste n. 17, piano T-1, foglio 32, particella 205 categoria A/4, classe 3, consistenza 4 Vani, rendita € 204,52

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato risulta regolarmente accatastato, ma nel fascicolo catastale non esiste la scheda catastale dell'immobile, inoltre nell'ampliamento subito dal fabbricato con la licenza di costruzione n. 206/71, l'ampliamento è stato eseguito sul mappale F. 32 Mappale 826, sempre di proprietà degli esecutati. Questa situazione di fatto non è mai stata aggiornata infatti il mappale 826 risulta censito come seminativo arborato di 2°, mentre dovrebbe essere incorporato al mappale 205 dell'abitazione o graffato a questo.

Inoltre si è riscontrata una discordanza tra i vani catastali riportati nel foglio partita 778, che riporta 5,5 vani, e il certificato storico per immobile, allestito in fase di formazione dell'impianto meccanografico, che riporta 4 vani, discrepanza che ho fatto presente all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali con istanza di rettifica

Catasto Urbano, che si allega. A seguito di un colloquio con il responsabile del settore Geom. Vittorio D'Angelo, l'istanza non può avere seguito in quanto nella pratica non si trova la scheda catastale dell'immobile.

Regularizzabili mediante: Presentazione di tipo mappale per ampliamento e successiva presentazione delle schede aggiornate.

Regularizzabili mediante lo strumento catastale:

Presentazione di tipo mappale e nuove schede all'Urbano : €1.200,00

Oneri totali : € 1.200,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione che si sviluppa su due piani individuato catastalmente in Comune di Azzano Decimo (PN) Foglio 32 Particella 205.

Caratteristiche zona:

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici: Servizio di Autobus con Pordenone su tratta extraurbana; Svincolo Austradale Venezia-Trieste a 1 Km. Buona

Servizi offerti dalla zona:

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 205

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Trieste n. 21

Occupato da Dalla famiglia di _____ in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: In sede di sopralluogo ho acquisito il numero di cellulare del sig. _____ che riporto

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia SpA contro
derivante da Atto Notarile Pubblico - Importo ipoteca: € 250.000,00 -
Importo capitale: € 125.000,00
rogito Sperandeo Maria Luisa in data 07/07/2005 ai nn. 50325/20005
registrato Pordenone in data 13/07/2005 ai nn. 11925 2804
Note: Vedi certificato Ipotecario in Atti

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato individuato al foglio
32 Particella 205**

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia
SpA contro derivante da Atto
Giudiziario.
Rogito Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Pordenone in data 20/09/2013
ai nn.----- registrato Pordenone in data 15/10/2013 ai nn. RG 14021- RP
10014
Vedi Certificato Ipotecario in Atti

**Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato individuato al foglio
32 Particella 205**

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Fabbricato unifamiliare e quindi non gravato da spese
Condominiali.

Identificativo corpo: A- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 205

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Trieste
n. 21**

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico: **non presente (predisposto e depositato nuovo APE che si
allega)**

Classe energetica "G"

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori: **L'allegato APE, in base alle norme sulle certificazioni
energetiche, ha una validità di 1 anno in quanto manca il libretto della caldaia.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

usufrutto fino al 13/10/2004 da **ante ventennio al 13/10/2004**

Titolare/Proprietario:

dal **13/10/2004 al 07/07/2005** In forza di decreto di trasferimento a rogito Tribunale di Pordenone in data 13/10/2004 ai nn. N. Rep. 268 registrato Pordenone in data 04/11/2004 ai nn. RG17892 RP 11883
Note: Vedi Certificato Ipotecario in Atti

Titolare/Proprietario:

proprietaria per 1/2; proprietario per 1/2. dal **07/07/2005 al attuale proprietario.**

In forza di atto di compravendita a rogito Sperandeo Maria Luisa in data 07/07/2005 ai nn. 50324/20004 registrato Pordenone in data 13/07/2005 ai nn. RG 11924 RP 7667
Note: Vedi Certificato Ipotecario in Atti

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 205

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Trieste n. 21

Identificativo: Licenza di costruzione n. 206/71

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: **Ampliamento e sistemazione del fabbricato destinato a ripostiglio, bagno, camera**

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/10/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 08/11/1971 al n. di prot. 7747

Abitabilità/agibilità in data 04/02/1988 al n. di prot.

NOTE: Vedasi documentazione allegata alla perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 205

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame degli elaborati reperiti presso

L'Ufficio Tecnico del Comune di Azzano Decimo si sono riscontrate le seguenti difformità a quanto autorizzato:

- 1)-Al primo piano e stata realizzata una pensilina posteriore (ricadente sul mappale 826)non autorizzata;
- 2)-Sono state eseguite delle tettoie (ricadenti sul mappale 826) non autorizzate;
- 3)-Sono state posizionate delle colonne in metallo non autorizzate a sostegno della pensilina posta sul fronte Nord-Ovest;
- 4)-Rilevate nel corpo in ampliamento delle altezze interne nette diverse da quelle progettuali;
- 5) Forometria non corrispondente.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di una DIA in sanatoria come previsto dalla Legge Regionale 11 Novembre 2009 n. 19

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: Sanatoria della pensilina non autorizzata fronte Sud-Est;

Sanatoria delle tettoie realizzate o loro demolizione;

Sanatoria delle colonne metalliche poste a sostegno pensilino Nord-Ovest;

Sanatoria delle altezze del fabbricato;

Sanatoria di alcune forometrie non corrispondenti.

Per presentazione di DIA in sanatoria comprensiva delle sanzioni : € 2.500,00

Oneri totali : € 2.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 205

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: A0- per nuclei parzialmente trasformati (scheda normativa A0,4.a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PRPC di iniziativa pubblica o privata
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità Urbanistica in considerazione che la zona dove è insediato l'immobile prevede insediamenti di carattere abitativo

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 205

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 205**

Il fabbricato oggetto di esecuzione è ubicato a Azzano Decimo in via Trieste al civico n. 21 ed è di proprietà dei sig. _____ per la quota di 1/2, e _____ per la quota di 1/2. Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione che si sviluppa su due piani individuato Catastalmente al Foglio 32 Particella 205. Trattasi, come detto, di un fabbricato di civile abitazione posto internamente rispetto alla via Trieste, in zona di buona appetibilità edilizia, la zonizzazione si presenta con case a struttura abitativa per singoli nuclei familiari (mono residenziali) e con condomini di massimo tre piani per più nuclei

familiari (pluri residenziali) . Le superfici e le consistenze riportate nella relazione sono state desunte dai documenti ed elaborati grafici reperiti presso i pubblici uffici che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse oltre alle misure assunte sul posto. La costruzione " de quo" è stata realizzata con materiali di comune commercio, e più precisamente con fondazione continue in calcestruzzo, telai portanti in elevazione in laterizio, solaio interpiano e di copertura in elementi di legno, per il nucleo originario, mentre l'ampliamento ha solaio interpiano in calcestruzzo e copertura in calcestruzzo piana. Le pavimentazioni presentano finiture diverse, dal macinato di marmo per pranzo e ingresso, alle piastrelle in ceramica per bagno e soggiorno, scale in legno, pavimentazione delle camere in MDF, i serramenti interni sono in legno, i serramenti esterni sono in legno privi di vetrocamera con balconi esterni in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo funzionante a gas metano di rete con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in acciaio. La caldaia a gas metano con bruciatore atmosferico con una potenza di 28 KW, con bollitore incorporato per la produzione dell'acqua calda per la rete sanitaria e di riscaldamento. L'impianto elettrico è eseguito sotto intonaco con interruttori e prese di colore bianco in PVC. Entrambi gli impianti, ad un primo esame visivo, sembrano non conformi alla disposizioni di legge in materia. L'unità oggetto di valutazione si presenta in modesto stato di conservazione e di manutenzione generale, (dalla costruzione si presume non siano state eseguite manutenzioni straordinarie) arredata, come da documentazione fotografica allegata. L'immobile risulta collegato alla rete elettrica, alla rete del gas metano e all'acquedotto cittadino. Per quanto concerne gli elementi di arredo esterno, l'immobile prospetta su porzione di area di proprietà con la presenza di alcune piante ornamentali. Alla fine della valutazione, in considerazione dello stato di fatto, il C.T.U. ritiene di dare un valore all'immobile costruito al F. 32 Particella 205, senza tener conto della parte ampliata che ricade sul Foglio 32 Particella 826 che sarà valutata separatamente (**lotto n.2**), ritengo che ai fini della vendita, le due particelle, debbano essere vendute in un unico lotto che rappresenta l'unità abitativa intera.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di / **Piena proprietà**

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 d **Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **110.22**

è posto al piano Terra-primo

L'edificio è stato costruito si presume negli anni 1938-1939 e successivamente ampliato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 21 di Via Trieste, ha un'altezza interna di circa H.2,70 piano terra e H.2,45 il corpo in ampliamento; H.2,60 il primo piano e H. 2,27 il bagno del primo piano.

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. Nessuno

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile anche se abitabile ha necessità di interventi manutentivi di una certa entità per renderlo adeguato alle esigenze abitative attuali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione	sup lorda di pavimento	101,07	1,00	101,07
Abitazione piano terra e primo insistente sulla particelle 205.				
Terrazzo	sup lorda di pavimento	9,15	0,33	3,02
		110,22		104,09

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il C.T.U. applica la stima sintetica comparativa che si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri cespiti simili, di cui siano noti i prezzi pagati di recente sul mercato immobiliare e sulla scelta di un parametro che abbia una reale correlazione con il valore dei beni stessi.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Pordenone Comune di Azzano Decimo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. della Provincia di Pordenone anno 2013; Agenzie immobiliari della zona.

8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A-Fabbricat o individua		104,09	110,22	0,00	0,00

Valore medio ponderato complessivo (calcolato in quota e diritto):	98.885,03
--	-----------

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 24.721,26
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.700,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€70.463,77
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Beni in Azzano Decimo (Pordenone)

Località/Frazione

Via Trieste n. 21

Lotto: 002 Abitazione Mappale 826La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si****9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: B- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 826.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Trieste n. 21****Quota e tipologia del diritto**

50/100 di · Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: proprietaria per
1/2;

..... proprietario per 1/2.,

Foglio 32, particella 826 qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 60, reddito dominicale: € 0.68, reddito agrario: € 0.43

Note: Mappale censito come seminativo arborato di 2° al Catasto terreni ma di fatto particella edificata con una parte in ampliamento del fabbricato esistente sul mappale 205.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fabbricato non risulta regolarmente accatastato, in quanto la situazione dello stato di fatto non è mai stata aggiornata, infatti il mappale 826 risulta censito come seminativo arborato di 2°, mentre dovrebbe essere incorporato al mappale 205 dell'abitazione o a questa graffato.

Non si prevedono spese di regolarizzazione in quanto già calcolate sul fabbricato individuato al F. 32 Particella 205.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di tipo mappale per ampliamento e successiva presentazione delle schede aggiornate.

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Presentazione di tipo mappale e nuove schede all'Urbano : €0,00

Non si dichiara la conformità catastale

Note generali:

10 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione che si sviluppa su due piani individuato catastalmente in Comune di Azzano Decimo (PN) Foglio 32 Particella 826, attualmente la particelle e accatasta solo al Catasto terreni in quanto la porzione di fabbricato sopra edificata non e mai stata regolarizzata.

Caratteristiche zona:

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici: Servizio di Autobus con Pordenone su tratta extraurbano- Buona, Collegamento con svincolo Autostradale Venezia-Trieste- Buona

Servizi offerti dalla zona:

11 STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: B- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 826

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Trieste n. 21

Occupato da Dalla famiglia di _____ in qualità di proprietario dell'immobile

Note: In sede di sopralluogo ho acquisito il numero di cellulare del sig. _____ che riporto :

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

12.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

12.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

12.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia SpA contro _____ derivante da Atto Notarile Pubblico - Importo ipoteca: € 250.000,00 - Importo capitale: € 125.000,00
Rogito Sperandeo Maria Luisa in data 07/07/2005 ai nn. 50325/20005 registrato Pordenone in data 13/07/2005 ai nn. RG 11925- RP 2804
Note: Vedi certificato Ipotecario in Atti

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 826

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia SpA contro _____ derivante da Atto Giudiziario
Rogito Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Pordenone in data 20/09/2013 ai nn. registrato Pordenone in data 15/10/2013 ai nn. RG 14021-RP 10014
Vedi Certificato Ipotecario in Atti

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 826

12.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

12.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Fabbricato unifamiliare e quindi non gravato da spese Condominiali.

Identificativo corpo: B- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 826

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Trieste n. 21

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico: **non presente (predisposto e depositato nuovo APE che si allega)**

Classe energetica: "G"

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori: **L'allegato APE, in base alle norme sulle certificazioni energetiche, ha una validità di 1 anno in quanto manca il libretto della caldaia.**

14 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

.....

..... usufrutto fino al 13/10/2004 da **ante ventennio al 13/10/2004** In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario:

..... dal **13/10/2004 al 07/07/2005** In forza di decreto di trasferimento a rogito Tribunale di Pordenone in data 13/10/2004 ai nn. N. Rep. 268 registrato Pordenone in data 04/11/2004 ai nn. RG17892 RP 11883

Note: Vedi Certificato Ipotecario in Atti

Titolare/Proprietario:

proprietaria per 1/2;

..... proprietario per 1/2. Dal **07/07/2005 al attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Sperandeo Maria Luisa in data 07/07/2005 ai nn. 50324/20004 registrato Pordenone in data 13/07/2005 ai nn. RG 11924 RP 7667

Note: Vedi Certificato Ipotecario in Atti

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 826

15. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Trieste n. 21

Identificativo: Licenza di costruzione n. 206/71

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ampliamento e sistemazione del fabbricato destinato a ripostiglio, bagno, camera

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/10/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 08/11/1971 al n. di prot. 7747

Abitabilità/agibilità in data 04/02/1988 al n. di prot.

NOTE: Vedasi documentazione allegata alla perizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 826

15. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dall'esame degli elaborati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Azzano Decimo si sono riscontrate le seguenti difformità a quanto autorizzato:

1)-Al primo piano e stata realizzata una pensilina posteriore (ricadente sul mappale 826) non autorizzata;

2)-Sono state eseguite delle tettoie (ricadenti sul mappale 826 e parte sul mappale 205) non autorizzate;

3)-Rilevate nel corpo in ampliamento delle altezze interne nette diverse da quelle progettuali;

5) Forometria non corrispondente.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di una DIA in sanatoria come previsto dalla Legge Regionale 11 Novembre 2009 n. 19

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale: Sanatoria della pensilina non autorizzata fronte Sud-Est;

Sanatoria delle tettoie realizzate o loro demolizione;

Sanatoria delle colonne metalliche poste a sostegno pensilina Nord-Ovest;

Sanatoria delle altezze del fabbricato;

Sanatoria di alcune forometrie non corrispondenti.

Per presentazione di DIA in sanatoria comprensiva delle sanzioni : € 0,00

Note: ***Non si prevede nessun costo relativo alla presentazione della D.I.A. in sanatoria in quanto tale costo e già stato considerato nella valorizzazione del fabbricato ricadente sul mappale 205.***

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 826

15. Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: A0- per nuclei parzialmente trasformati (scheda normativa A0,4.a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PRPC di iniziativa pubblica o privata
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	
Rapporto di copertura:	
Altezza massima ammessa:	
Volume massimo ammesso:	
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	
Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità Urbanistica in considerazione che la zona dove è insediato l'immobile prevede insediamenti di carattere abitativo

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: B- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 826

Descrizione :Abitazione di tipo popolare [A4]di cui al punto B- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 826

Il fabbricato oggetto di esecuzione è ubicato ad Azzano Decimo in via Trieste al civico n. 21 ed è di proprietà dei sig. _____ per la

quota di 1/2, e Nc _____ per la quota di 1/2.

Trattasi di una porzione eseguita in ampliamento del fabbricato individuato al foglio 32 particella 205, che non è mai stata regolarizzata al N.C.E.U, l'immobile viene individuato catastalmente al Foglio 32 Particella 826. Il fabbricato oggetto della presente si sviluppa su due piani con due locali al piano terra e un servizio e terrazzo al primo piano. Trattasi, come detto, di una porzione in ampliamento del fabbricato di civile abitazione posto internamente rispetto alla via Trieste individuato al Foglio 32 Particella 205, in zona di buona appetibilità edilizia, la zonizzazione si presenta con case a struttura abitativa per singoli nuclei familiari (mono residenziali) e con condomini di massimo tre piani per più nuclei familiari (pluri residenziali) . Le superfici e le consistenze riportate nella relazione sono state desunte dai documenti ed elaborati grafici reperiti presso i pubblici uffici che lo scrivente ha presunto essere veritieri e rientranti nelle tolleranze normalmente ammesse oltre alle misure assunte sul posto. La costruzione " de quo" è stata realizzata con materiali di comune commercio, e più precisamente con fondazioni continue in calcestruzzo, telai portanti in elevazione in laterizio, solaio interpiano in calcestruzzo e copertura in calcestruzzo piana. L'immobile, come sopra detto, è composto da due locali al piano terra, uno adibito a cucina e una adibito a C.T.-Lavanderia, le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica per entrambi i locali, al piano primo troviamo un locale ad uso bagno con pavimento in piastrelle di ceramica e rivestimenti pure in ceramica, i serramenti interni sono in legno, i serramenti esterni sono in legno e in metallo. L'impianto di riscaldamento è autonomo funzionante a gas metano di rete con corpi scaldanti costituiti da termosifoni in acciaio. La caldaia a gas metano con bruciatore atmosferico con una potenza di 28 KW, la caldaia è con bollitore incorporato per la produzione dell'acqua calda per la rete sanitaria e di riscaldamento (la caldaia e la stessa per l'unità censita al F.32 Mapp.205 e la presente). L'impianto elettrico è eseguito sotto intonaco con interruttori e prese di colore bianco in PVC. Entrambi gli impianti, ad un primo esame visivo, sembrano non conformi alla disposizioni di legge in materia. L'unità oggetto di valutazione si presenta in modesto stato di conservazione e di manutenzione generale, (dalla costruzione si presume non siano state eseguite manutenzioni) arredata, come da documentazione fotografica allegata. L'immobile risulta collegato alla rete elettrica, alla rete del gas metano e all'acquedotto cittadino. Per quanto concerne gli elementi di arredo esterno, l'immobile prospetta su porzione di area di proprietà con la presenza di alcune piante ornamentali. Esternamente troviamo una serie di tettoie abusive che dovranno essere demolite o sanate, (queste non vengono tenute in considerazione nella determinazione del valore del

presente lotto).

Alla fine della valutazione, in considerazione dello stato di fatto, il C.T.U. ritiene di dare un valore all'immobile costruito al F. 32 Particella 826, senza tener conto del fabbricato edificato sul Foglio 32 Particella 205 che è stato valutato separatamente, ritengo che ai fini della vendita, le due particelle, debbano essere vendute in un unico lotto che rappresenta l'unità abitativa intera.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di _____ - Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di _____ - Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **41.88**

è posto al piano Terra-primo

L'edificio è stato costruito/Edificato si presume negli anni 1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero Via Trieste al civico n. 21 di interno _____, ha

un'altezza interna di circa H.2,46 piano terra e H.2,27 il primo piano

E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile anche se abitabile ha necessità di interventi manutentivi di una certa entità per renderlo adeguato alle esigenze abitative attuali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Civile abitazione	sup lorda di pavimento	21,87	1,00	21,87
Abitazione piano terra e primo insistente sulla particelle 826.				
Terrazzo	sup lorda di pavimento	20,01	0,33	6,60

41,88

28,47

Accessori:**1 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16. Criterio di stima:**

Il C.T.U. applica la stima sintetica comparativa che si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri cespiti simili, di cui siano noti i prezzi pagati di recente sul mercato immobiliare e sulla scelta di un parametro che abbia una reale correlazione con il valore dei beni stessi.

16. Fonti di informazione:

Catasto di Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Pordenone Comune di Azzano Decimo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. della Provincia di Pordenone anno 2013; Agenzie immobiliari della zona.

16. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B- Fabbricato individuato al foglio 32 Particella 826		28,47	41,88	0,00	0,00

Valore medio ponderato complessivo (calcolato in quota e diritto): € **27.049,64**

16. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.): € 6.762,41

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 0,00

Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **20.287,23**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

Beni in **Azzano Decimo (Pordenone)**

Località/Frazione

Via Trieste 21

Lotto: 003 Terreno F.32 Mapp.1135

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**

17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: C- Terreno Foglio 32 Mappale 1135.

residenziale sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Trieste 21

Quota e tipologia del diritto

50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Quota e tipologia del diritto

50/100 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Identificato al catasto Terreni :

Intestazione: proprietaria per

1/2;

proprietario per 1/2.;

Foglio 32, particella 1135 qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale: € € 0,91, reddito agrario: € € 0,58

Note: Particella ricadente in zona edificabile "B0 con indice di edificazione 3,5mc/mq.

Irregolarità e Spese:

Nessuna.

Si dichiara la conformità catastale

Note generali:

18 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: Pordenone

Caratteristiche zone limitrofe: Miste

Attrazioni paesaggistiche: --

Attrazioni storiche: --

Principali collegamenti pubblici: Servizio di Autobus con Pordenone su tratta extraurbana- Buona, Collegamento con svincolo Autostradale Venezia-Trieste- Buona

Servizi offerti dalla zona:

19 STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: C- Terreno Foglio 32 Mappale 1135
residenziale sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Trieste 21**

Occupato da _____ e dalla sua famiglia in qualità di proprietario dell'immobile

20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

20.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

20.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia SpA contro _____ derivante da Atto Notarile Pubblico - Importo ipoteca: € 250.000,00 - Importo capitale: € 125.000,00
Rogito Sperandeo Maria Luisa in data 07/07/2005 ai nn. 50325/20005 registrato Pordenone in data 13/07/2005 ai nn. RG 11925- RP 2804
Note: Vedi certificato Ipotecario in Atti

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreno Foglio 32 Mappale 1135

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia SpA contro _____ derivante da Atto Giudiziario
Rogito Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Pordenone in data 20/09/2013 ai nn. registrato Pordenone in data 15/10/2013 ai nn. 14021 10014
Vedi Certificato Ipotecario in Atti

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreno Foglio 32 Mappale 1135

20.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

20.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: C- Terreno Foglio 32 Mappale 1135

Con destinazione urbanistica residenziale sito in Azzano Decimo (Pordenone), Via Trieste 21

Spese medie annue

Spese scadute

Millesimi di proprietà

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Certificato energetico non presente

Classe energetica

Note classe energetica

Avvertenze ulteriori

22 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

usufruttuaria fino al 13/10/2004. dal
al 13/10/2004 In forza di atto di assegnazione

Titolare/Proprietario:

dal
13/10/2004 al 07/07/2005 In forza di decreto di trasferimento a rogito Tribunale di Pordenone in data 13/10/2004 ai nn. N. Rep. 268 registrato Pordenone in data 04/11/2004 ai nn. RG17892-RP11883
Note: Vedi certificato Ipotecario in Atti

Titolare/Proprietario:

proprietaria per 1/2;

proprietario per 1/2.

Dal **07/07/2005 ad attuale proprietario** In forza di atto di compravendita a rogito Sperandeo Maria Luisa in data 07/07/2005 ai nn. 50324/20004 registrato Pordenone in data 13/07/2005 ai nn. RG 11924-RP 7667

Note: Vedi Certificato Ipotecario in Atti

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreno Foglio 32 Mappale 1135

23. PRATICHE EDILIZIE:

23. Conformità edilizia:

residenziale

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreno Foglio 32 Mappale 1135**23. Conformità urbanistica:****residenziale**

Strumento urbanistico vigente:	Approvato
Piano Regolatore Generale:	Zona omogenea: B0 Residenziale di Centro Città
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	PRPC di iniziativa pubblica o privata
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,5 mc/mq
Rapporto di copertura:	Viene definito in sede di redazione del PRPC
Altezza massima ammessa:	15,50
Volume massimo ammesso:	3,5 mc/mq
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	mc.280

Altro:	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità in quanto trattasi di terreno ineditato

Regolarizzabili mediante:

Regolarizzabili mediante lo strumento catastale:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: C- Terreno Foglio 32 Mappale 1135

Descrizione : **residenziale** di cui al punto **C- Terreno Foglio 32 Mappale 1135**

Trattasi di una particella di terreno individuata in Comune di Azzano Decimo Foglio 32 Mappale 1135 della superficie Catastale di mq. 80. La proprietà risulta recintata nel suo perimetro ed attualmente è incolta. Stante al PRG del Comune di Azzano Decimo l'immobile ricade in Zone Territoriali Omogenee "B0" Residenziali di Centro Città, con indice edificabile di 3,5 mc/mq. soggetta a PRPC di iniziativa privata.

1. Quota e tipologia del diritto

50/100 di **Piena proprietà**

2. Quota e tipologia del diritto

50/100 di **Piena proprietà**

Superficie complessiva di circa mq **80**

il terreno risulta di forma Rettangolare a "L" rovescia ed orografia Pianeggiante

Colture erbacee Incolta

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile anche se abitabile ha necessità di interventi manutentivi di una certa entità per renderlo adeguato alle esigenze abitative attuali.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

Terreno edificabile ricadente in Comune di Azzano Decimo Zona del	volume potenziale	280,00	1,00	280,00
		280,00		280,00

Accessori:**2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24. Criterio di stima:**

Il C.T.U. applica la stima sintetica comparativa che si basa sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri cespiti simili, di cui siano noti i prezzi pagati di recente sul mercato immobiliare e sulla scelta di un parametro che abbia una reale correlazione con il valore dei beni stessi.

24. Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia immobiliari della Zona; Tecnici che operano nell'Ambito del Comune di Azzano decimo. Si valuta il terreno a mc di superficie edificabile attribuendo un prezzo di €/mc 40,00.

24. Valutazione corpi:

ID	Immobile	Sup. Equivalente	Sup. lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C- Terreno Foglio 32 Mappale 1135		280,00	280,00	0,00	0,00

Valore medio ponderato complessivo (calcolato in quota e diritto): € 11.200,00

24. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 2.800,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

24. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **8.400,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € **0,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € **0,00**

Data generazione:
18-08-2014

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Bortolin

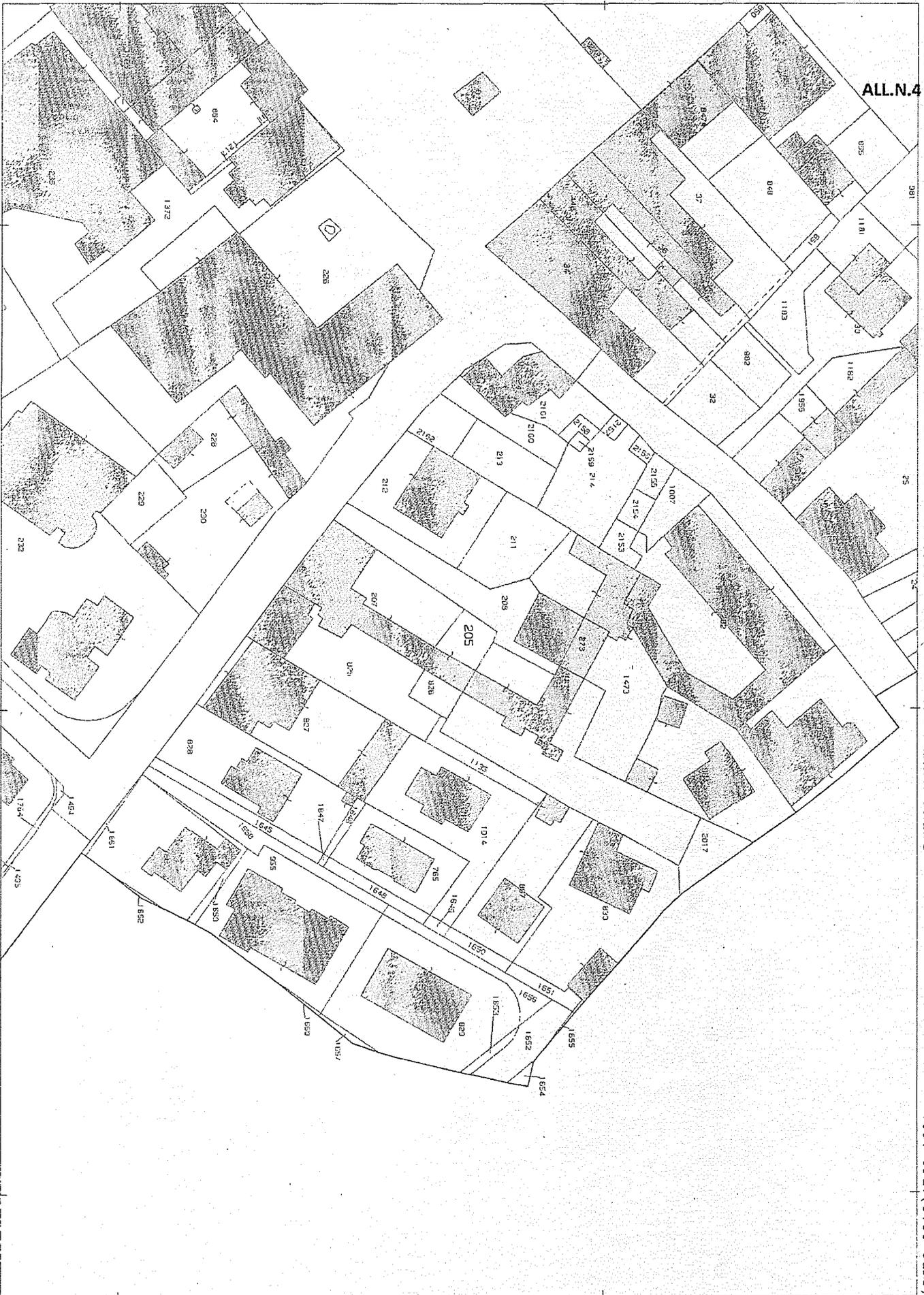
N=-8200

ALL.N.4

Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ELENA COMAND

Vis. ord (1.00 euro)

E=4200



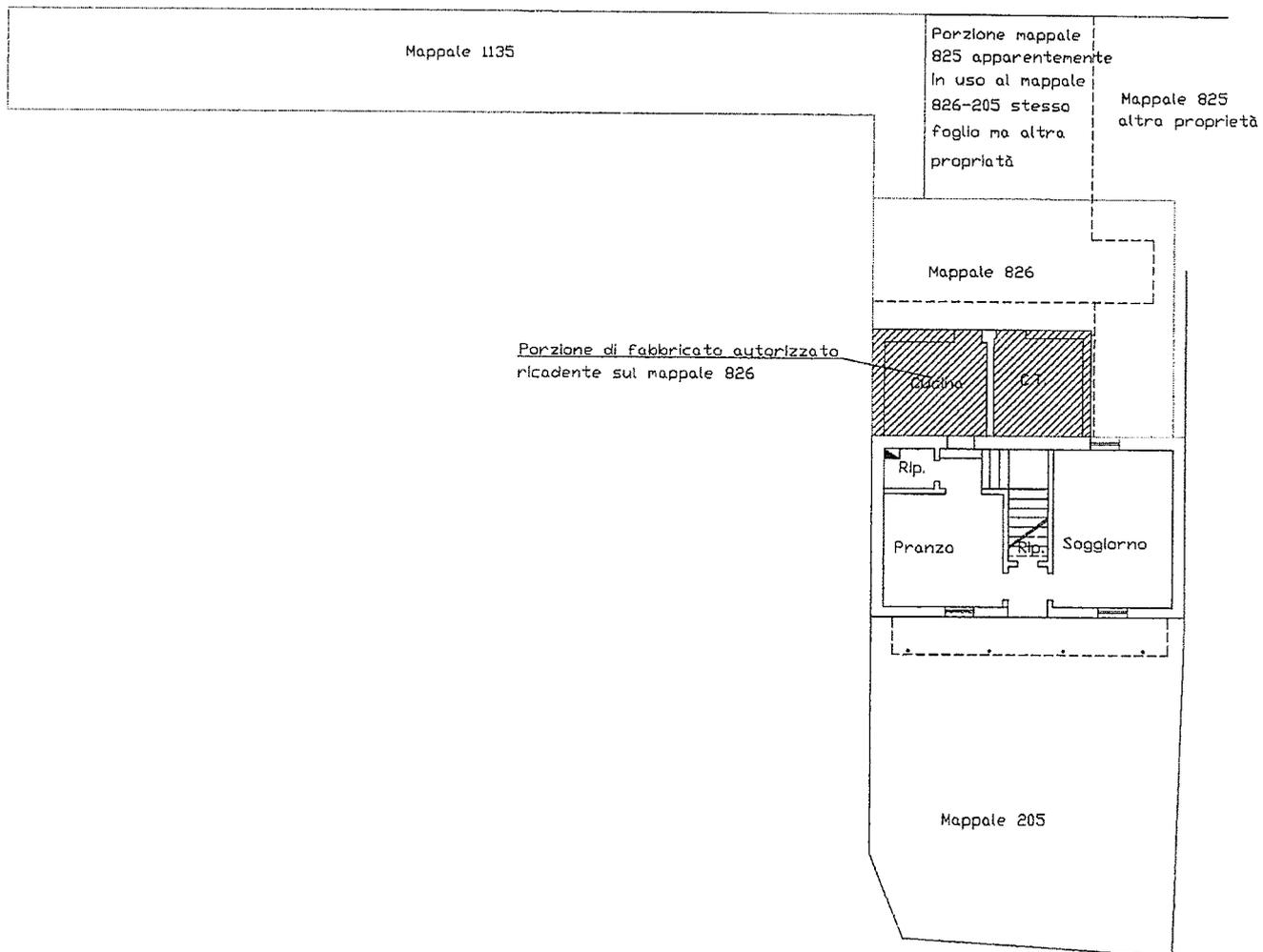
1 Particella: 205

Comune: AZZANO DECIMO
Foglio: 32 All: A
Richiedente: BORTOLIN

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

12-Mag-2014 11:04
Prot. n. PN0041510/2014

PLANIMETRIA DI RILIEVO PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO DI RILIEVO

ALL.N.12

