
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Mercurio Mortgage Finance Srl**

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **201/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-06-2016 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Lucio Baseotto
Codice fiscale: BSTLCU59L15G353D
Partita IVA:
Studio in: Via Garibaldi 27 - 33087 Pasiano di Pordenone
Telefono: 0434610533
Fax:
Email: studio.lucibaseotto@virgilio.it
Pec: lucio.baseotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA NUOVA FRATTE 53 - FRATTE - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 14, particella 253, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo VIA NUOVA FRATTE 95, piano S1-T-1, comune AZZANO DECIMO, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 7, rendita € 741,12, [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI [REDACTED] PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 14, particella 253, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo VIA NUOVA FRATTE 95, piano S1-1, comune AZZANO DECIMO, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 MQ., superficie 28 MQ., rendita € 92,55, sezione censuaria AZZANO DECIMO, foglio 14, particella 510, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 215, reddito dominicale: € 2,00, reddito agrario: € 1,33

2. Possesso

Bene: VIA NUOVA FRATTE 53 - FRATTE - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA NUOVA FRATTE 53 - FRATTE - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA NUOVA FRATTE 53 - FRATTE - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001
Corpo: A
Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: VIA NUOVA FRATTE 53 - FRATTE - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotti: 001
Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA NUOVA FRATTE 53 - FRATTE - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001
Corpo: A
Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA NUOVA FRATTE 53 - FRATTE - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001
Corpo: A
Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: VIA NUOVA FRATTE 53 - FRATTE - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 0,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Azzano Decimo (Pordenone)

Località/Frazione FRATTE

VIA NUOVA FRATTE 53

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

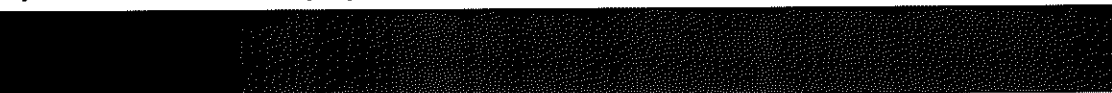
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (Pordenone) CAP: 33082 frazione: FRATTE, VIA NUOVA FRATTE 53

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI ██████████ PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 14, particella 253, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo VIA NUOVA FRATTE 95, piano S1-T-1, comune AZZANO DECIMO, categoria A/2, classe 2, consistenza VANI 7, rendita € 741,12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI ██████████ PROPRIETA' PER 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, foglio 14, particella 253, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo VIA NUOVA FRATTE 95, piano S1-1, comune AZZANO DECIMO, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 MQ., superficie 28 MQ., rendita € 92,55

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria AZZANO DECIMO, foglio 14, particella 510, qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 215, reddito dominicale: € 2,00, reddito agrario: € 1,33

Note: TRATTASI DI PICCOLO MAPPALE FACENTE PARTE DI FATTO DEL CORTILE DI PERTINENZA DELL'ABITAZIONE E PERTANTO COMPRESO NELLA VALUTAZIONE DELLA STESSA IN CORPO UNICO

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I 4 BOX AD USO RIPOSTIGLI POSTI SUL RETRO NON RISULTANO ACCATASTATI

Regolarizzabili mediante: ACCATASTAMENTO COMPLETO DI TIPO MAPPALE

Descrizione delle opere da sanare: BOX IN MURATURA E LAMIERA POSTI SUL RETRO, MA CONSIDERANDO LA LORO NON CONFORMITA' EDILIZIA L'ACCATASTAMENTO RISULTA SUPERFLUO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

TRATTASI DI ZONA AGRICOLA LIMITROFA ALLA LOCALITA' DI FRATTE

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: artigiane

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Identificativo corpo: A

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Mercurio Mortgage Finance Srl contro [REDACTED] iscritto/trascritto a PORDENONE in data 08/10/2015 ai nn. 12650/8900.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Non specificato
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
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:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: NULLA OSTA PER ESECUZIONE DI LAVORI EDILI
 Intestazione: XXXXXXXXXX
 Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie
 Per lavori: CASA DI ABITAZIONE E RECINTO
 Oggetto: nuova costruzione
 Rilascio in data 12/02/1969 al n. di prot. 9758
 Abitabilità/agibilità in data 23/03/1971 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I BOX E RIPOSTIGLI POSTI SUL RETRO NON RISULTANO CONFORMI AL PROGETTO AUTORIZZATO ED ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE IN PARTICOLARE DISTANZA DAL CONFINE E DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE

Regularizzabili mediante: NIENTE

Descrizione delle opere da sanare: BOX IN LAMIERA E RIPOSTIGLIO IN MURATURA POSTI SUL RETRO ABITAZIONE, NON SANABILI

: € 0,00

Note: I BOXS NON RISPETTANO LA DISTANZA DI ML.10.00 DALL'ABITAZIONE ESISTENTE E LA DISTANZA DAL CONFINE POSTERIORE PERTANTO NON SONO SANABILI

Informazioni in merito alla conformità edilizia: SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA PER QUANTO RIGUARDA L'ABITAZIONE PRINCIPALE MA NON SI DICHIARA CONFORMITA' PER QUANTO RIGUARDA I RIPOSTIGLI SUL RETRO

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E7-AGRICOLA MISTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: I BOXS POSTI SUL RETRO NON RISPETTANO LA PRESCRIZIONE CONTENUTA NEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO DELLA DISTANZA DI ML.10.00 DAL EDIFICIO AD USO ABITAZIONE

Regolarizzabili mediante: NIENTE

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

TRATTASI DI ELEGANTE VILLETTA EDIFICATA NELL'ANNO 1970 POSTA IN ZONA AGRICOLA MEDIAMENTE URBANIZZATA

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **292,00**

E' posto al piano: SEMINTERRATO-TERRA E SOFFITTA

L'edificio è stato costruito nel: 1970

ha un'altezza interna di circa: CM.270

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: DISCRETE CON BISOGNO DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio condizioni: scarse
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: ghiaia condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet inchiodato condizioni: buone - Note: TRATTASI DI LISTONI IN MATERIALE PLASTICO DI TINTA SIMIL LEGNO
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: battuto di cemento condizioni: buone

Impianti:

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: da normalizzare conformità: non a norma
-----	---

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
RESIDENZIALE PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00	€ 700,00
RESIDENZIALE PIANO SEMINTERRATO E PIANO SOFFITTA	sup lorda di pavimento	179,00	0,50	89,50	€ 700,00
202,50					

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2015

Zona: azzano decimo frazioni minori

Tipologia: abitazioni civili

Valore di mercato min (€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 900

Accessori:

A.1 Area scoperta Destinazione urbanistica: agricola mista
Valore a corpo: € 0

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

PARAMETRI UFFICIALI OMI E VALORI DI FABBRICATI ANALOGHI NEL
MERCATO IMMOBILIARISTICO DELLA ZONA

8.2 Fonti di informazione:

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 OMI.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area scoperta

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
RESIDENZIALE PIANO TERRA	113,00	€ 700,00	€ 79.100,00
RESIDENZIALE PIANO SEMINTERRATO E PIANO SOFFITTA	89,50	€ 700,00	€ 62.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 141.750,00
Valore corpo			€ 141.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 141.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 141.750,00

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 Area scoperta	202,50	€ 141.750,00	€ 141.750,00

8.4 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%)	€ 35.437,50
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 forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 104.312,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

Allegati

- A-VISURE CATASTALI
- B-ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
- C-PLANIMETRIE CATASTALI
- D-PROVVEDIMENTI EDILIZI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'
- E-ELABORATI GRAFICI APPROVATI
- F-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

G-CERTICATI ANAGRAFICO E DI STATO CIVILE
H-ORTOFOTO
I-ISPEZIONE IPOTECARIA NOTA DI TRASCRIZIONE

Data generazione:
10-05-2016 17:05:13

L'Esperto alla stima
Geom. Lucio Baseotto