

---

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

promossa da: **Unicredit spa**

contro:

N° Gen. Rep. **250/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-09-2015 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Ing. Antonino Nicita**

Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R

Partita IVA: 04345800876

Studio in: Via Zara 45 - Pordenone

Telefono: 0434540416

Fax: 0434540416

Email: [ing.nicita@alice.it](mailto:ing.nicita@alice.it)

Pec: [antonino.nicita@ingpec.eu](mailto:antonino.nicita@ingpec.eu)

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Piazza G. Garibaldi n.28/5 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Categoria:**

**Dati Catastali:** foglio 17, particella 720, subalterno 11, indirizzo piazza Garibaldi n. 62, piano 2, sezione censuaria Azzano Decimo, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 529,37

**Corpo:** Garage

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** foglio 17, particella 722, subalterno 18, indirizzo Piazza G. Garibaldi, piano seminterrato, sezione censuaria Azzano Decimo, categoria c/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 35 mq, rendita € 69,41

**Corpo:** Cantina

**Categoria:** Cantina [CN]

**Dati Catastali:** foglio 17, particella 722, subalterno 29, indirizzo Piazza Garibaldi, piano seminterrato, sezione censuaria Azzano decimo , categoria c2, classe 2, superficie 9, rendita € 16.73

### 2. Possesso

**Bene:** Piazza G. Garibaldi n.28/5 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** Garage

**Possesso:** Occupato con titolo

**Corpo:** Cantina

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Piazza G. Garibaldi n.28/5 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

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

**Corpo:** Garage

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

**Corpo:** Cantina

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Piazza G. Garibaldi n.28/5 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Creditori Iscritti:** Unicredit spa

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** Unicredit spa

**Corpo:** Cantina

**Creditori Iscritti:** Unicredit spa

### 5. Comproprietari

**Beni:** Piazza G. Garibaldi n.28/5 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Comproprietari:**

**Corpo:** Garage

**Comproprietari:**

**Corpo:** Cantina

**Comproprietari:**

## 6. Misure Penali

**Beni:** Piazza G. Garibaldi n.28/5 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Cantina

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Piazza G. Garibaldi n.28/5 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Cantina

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Piazza G. Garibaldi n.28/5 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 81.000,00

**Prezzo da occupato:** € 76.000,00

**Beni in Azzano Decimo (Pordenone)**  
Località/Frazione **Tiezzo**  
Piazza G. Garibaldi n.28/5

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Sì

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Abitazione.**

**sito in frazione: Tiezzo, Piazza G. Garibaldi n.28/5**

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di**

**· Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di**

**· Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena

Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 17, particella 720, subalterno 11, indirizzo piazza Garibaldi n. 62, piano 2, sezione censuaria Azzano Decimo, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 529,37

Derivante da: Atto Pubblico del 20 settembre 2007, repertorio 31425, Notaio Bevilacqua Guido.

Confini: a nord: affaccio su bene comune ; a sud : affaccio su bene comune; a ovest: corpo altra unita immobiliare censita al Catasto del Comune di Azzano Decimo al foglio 17, particella n°. 721; a est: con corpo scala comune e altra unità immobiliare censita al Catasto del Comune di Azzano Decimo al foglio 17, particella n°. 720 sub. 10.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il C.T.U. ha accertato un diverso utilizzo degli spazi interni: il locale cucina è stata spostato nel locale soggiorno, il ripostiglio è diventato lavanderia.

Note: Il C.T.U. ritiene che le su dette modifiche non costituiscono difformità essenziali

per cui, conformemente a quanto disposto al punto 14 del verbale di conferimento dell'incarico all'esperto di stima, non ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale**

**Note generali:**

**Identificativo corpo: Garage.**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Tiezzo, Piazza G. Garibaldi n.28/5**

**Quota e tipologia del diritto**  
50/100 di

**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**  
50/100 di

**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:  
Proprietà

Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 17, particella 722, subalterno 18, indirizzo Piazza G. Garibaldi, piano semiterrato, sezione censuaria Azzano Decimo, categoria c/6, classe 3, consistenza 21 mq, superficie 35 mq, rendita € 69,41

Derivante da: Atto di compravendita

Confini: a ovest: spazio comune corsia di manovra; a sud: altra ditta; a nord: con locale parte comune centrale idrica.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Note generali:**

**Identificativo corpo: Cantina.**

**Cantina [CN] sito in frazione: Tiezzo, Piazza G. Garibaldi n.28/5**

**Quota e tipologia del diritto**  
50/100 di

**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**  
50/100 di

**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:  
Proprietà

Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 17, particella 722, subalterno 29, indirizzo Piazza Garibaldi, piano seminterrato, sezione censuaria Azzano decimo, categoria c2, classe 2, superficie 9, rendita € 16.73

Confini: a ovest: spazio comune corridoio accesso cantine; a sud: spazio comune corridoio accesso cantine; a nord: spazio comune corsia di manovra.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale**

**Note generali:**

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

Tiezzo è una frazione ubicata del comune di Azzano Decimo a sud di Pordenone e a nord ovest del comune di cui fa parte. Tiezzo è situata lungo il fiume Fiume e dista 2,48 chilometri dal medesimo comune di cui essa fa parte.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: . Importanti centri limitrofi: Pordenone.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificate

**Attrazioni storiche:** Non specificate

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificati

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Abitazione**

**sito in Azzano Decimo (Pordenone),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: Garage**

**Garage o autorimessa [G] sito in Azzano Decimo (Pordenone),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: Cantina**

**Cantina [CN] sito in Azzano Decimo (Pordenone),**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

**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:**

- Pignoramento a favore di Unicredit spa contro

- in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Pordenone in data 28/08/2014 ai nn. 1494/2014 - trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 04/09/2014 ai nn. 9942/7466.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

- Pignoramento a favore di Unicredit spa contro

- in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Pordenone in data 28/08/2014 ai nn. 1494/2014 - trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 04/09/2014 ai nn. 9942/7466.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage**

- Pignoramento a favore di Unicredit spa contro

- in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario di Pordenone in data 28/08/2014 ai nn. 1494/2014 - trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 04/09/2014 ai nn. 9942/7466.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina**

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 attiva a favore di Unicredit spa contro  
derivante da: atto di mutuo - Importo ipoteca: €  
234.000,00 - Importo capitale: € 156.000,00  
Rogito: notaio Giuseppe Bevilacqua in data 20/09/2007 ai nn. 31426/21912 -  
iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 15/10/2007 ai nn.  
18977/4671.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit spa contro  
derivante da: atto di mutuo - Importo ipoteca: €  
234.000,00 - Importo capitale: € 156.000,00  
Rogito: notaio Giuseppe Bevilacqua in data 20/09/2007 ai nn. 31426/21912 -  
iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 15/10/2007 ai nn.  
18977/4671.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit spa contro  
derivante da: atto di mutuo - Importo ipoteca: €  
234.000,00 - Importo capitale: € 156.000,00  
Rogito: notaio Giuseppe Bevilacqua in data 20/09/2007 ai nn. 31426/21912 -  
iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 15/10/2007 ai nn.  
18977/4671.

**Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina**

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**



**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Abitazione**

**sito in Azzano Decimo (Pordenone),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 550,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: 1.906,00 €

**Millesimi di proprietà:** Millesimi Generali 30.33, millesimi scala 155.98. L'immobile viene gestito dallo studio di amministrazioni condominiali

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Si è provveduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** •Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**Identificativo corpo: Garage**

**Garage o autorimessa [G] sito in Azzano Decimo (Pordenone),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: specificate al punto precedente

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: specificate al punto precedente

**Millesimi di proprietà:**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** no

**Note Indice di prestazione energetica:** non dovuta

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** •Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**Identificativo corpo: Cantina**

**Cantina [CN] sito in Azzano Decimo (Pordenone),**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: specificate al punto precedente

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: specificate al punto precedente

**Millesimi di proprietà:** Non Specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** no

**Note Indice di prestazione energetica:** non dovuta

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Il C.T.U ha accertato presso L'ufficio Provinciale del Territorio di Pordenone, servizio di pubblicità immobiliari, che non esistono cause in corso con domanda trascritta.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

**Titolare/Proprietario:**

In forza di atto di compravendita  
A rogito: Notaio Guido Bevilacqua in data 20/09/2007 ai nn. 31425/21911 - trascritto a:  
Pordenone in data 03/10/2007 ai nn. 18227/10725

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

**Titolare/Proprietario:**

forza di atto di  
compravendita

**Titolare/Proprietario:**

In forza di atto di compravendita  
A rogito: notaio Guido Bevilacqua in data 20/09/2007 ai nn. 31425/21911 - trascritto a:  
Pordenone in data 03/10/2007 ai nn. 18227/10725

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

**Titolare/Proprietario:**

In forza di atto di  
compravendita

**Titolare/Proprietario:**

- In forza di atto di compravendita  
A rogito: notaio Guido Bevilacqua in data 20/09/2007 ai nn. 31425/21911 - trascritto a:  
Pordenone in data 03/10/2007 ai nn. 18227/10725

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

sito in frazione: **Tiezzo, Piazza G. Garibaldi n.28/5**

**Identificativo:** concessione edilizia n. 45/1977 e successive varianti.\*

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: la costruzione di un complesso residenziale uso negozi ed alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/07/1977 al n. di prot. 5357

Rilascio in data 14/09/1977

Abitabilità/agibilità in data 21/10/1980

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

sito in frazione: **Tiezzo, Piazza G. Garibaldi n.28/5**

**Identificativo:** Variante a concessione edilizia 45/77\*

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/1979 al n. di prot. 3736

Rilascio in data 06/09/1979 al n. di prot. 3736

Abitabilità/agibilità in data 21/10/1980

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Tiezzo, Piazza G. Garibaldi n.28/5**

**Identificativo:** concessione edilizia n. 45/1977 e successive varianti.'

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: la costruzione di un complesso residenziale uso negozi ed alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/07/1977 al n. di prot. 5357

Rilascio in data 14/09/1977

Abitabilità/agibilità in data 21/10/1980

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage**

**Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Tiezzo, Piazza G. Garibaldi n.28/5**

**Identificativo:** Variante a concessione edilizia 45/77'

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/1979 al n. di prot. 3736

Rilascio in data 06/09/1979 al n. di prot. 3736

Abitabilità/agibilità in data 21/10/1980

**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage**

**Cantina [CN] sito in frazione: Tiezzo, Piazza G. Garibaldi n.28/5**

**Identificativo:** concessione edilizia n. 45/1977 e successive varianti.'

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: la costruzione di un complesso residenziale uso negozi ed alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/07/1977 al n. di prot. 5357

Rilascio in data 14/09/1977

Abitabilità/agibilità in data 21/10/1980

**Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina**

**Cantina [CN] sito in frazione: Tiezzo, Piazza G. Garibaldi n.28/5**

**Identificativo:** Variante a concessione edilizia 45/77'

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione del fabbricato in oggetto

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/05/1979 al n. di prot. 3736

Rilascio in data 06/09/1979 al n. di prot. 3736

Abitabilità/agibilità in data 21/10/1980

**Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina**

**7.1 Conformità edilizia:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia**

**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**

**Garage o autorimessa [G]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Cantina [CN]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	consiliare n°. 82 del 16 dicembre 2013
Zona omogenea:	B1 residenziale di saturazione
Norme tecniche di attuazione:	Parametri per l'edificazione 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. 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
Rapporto di copertura:	0.4
Altezza massima ammessa:	9.5

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	consiliare n°. 82 del 16 dicembre 2013
Zona omogenea:	B1 residenziale di saturazione

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

**Cantina [CN]****Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Cantina

Descrizione: di cui al punto <b>Abitazione</b>
--

L'appartamento è ubicato in una palazzina facente parte del complesso residenziale denominato " San Martino". L'appartamento è situato nella zona centrale della frazione di Tiezzo del Comune di Azzano Decimo, in una zona dotata di tutti i servizi. L'appartamento per civile abitazione è sito al secondo piano (terzo fuori terra) di una palazzina composta da tre piani fuori terra (cfr. allegato 5 foto da n°. 1 al n°. 10). L'appartamento è composto da tre vani (soggiorno cucina, studio, camera 1, camera 2, ) più accessori (bagno1, lavanderia, corridoio). La superficie lorda commerciale complessiva dell'appartamento è di circa mq. 99 . L'appartamento è suddiviso nei seguenti ambienti: cucina avente superficie netta pari a 26,58 mq (cfr. allegato 5 foto n°. 11, 12 ), vano 1 avente superficie netta pari a 10,04 mq (cfr. allegato 5 foto n. 13, 14), vano 2 avente superficie netta pari a 13,40 mq (cfr. allegato 5 foto n. 15, 16), vano 3 avente superficie netta pari a 14,77 mq (cfr. allegato 5 foto n. 17, 18), bagno avente superficie netta pari a 5,0 mq (cfr. allegato 5 foto da n. 19, 20), lavanderia avente superficie netta pari a 3,47 mq (cfr. allegato 6 foto n. 21), corridoio avente superficie netta pari a 13,0 mq (cfr. allegato 5 foto n. 22, 23), e lo stesso presenta, infine, una superficie non residenziale di circa mq. 3.43, composta da un balcone in cui è stato realizzato un locale tecnico contenente la caldaia (cfr. allegato 5 foto da 24 a 25). L'altezza utile degli ambienti dell'appartamento è di circa m 2.70. Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'appartamento, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nell'anno 1980 , ha struttura portante in cemento armato e solai del tipo a pannelli precompressi allo scantinato e del tipo misto in laterizio e calcestruzzo ai piani superiori, esposizione a sud, a nord, a est e ad ovest ( l'appartamento ha esposizione a sud, ad nord e a ovest). Infine, si fa presente che l'appartamento non è provvisto di rifiniture di lusso.

**1. Quota e tipologia del diritto**  
50/100 di

**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **101.4**

è posto al piano: secondo (terzo fuori terra).

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 5 di interno , ha un'altezza interna di circa: 2.70 m

L'intero fabbricato è composto da n. quattro piani complessivi di cui fuori terra n. tre e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: I prospetti dell'intero edificio così come il corpo scala sono in mediocri condizioni. • Finiture interne ed impianti: l'appartamento presenta le pareti interne tinteggiate recentemente con idropittura; la pavimentazione dell'abitazione è stata realizzata in parquet fatta eccezione per i bagni e la cucina che hanno pavimenti e pareti rivestite con piastrelle di monocottura ceramica; la superficie non residenziale (balconi) è pavimentata con mattonelle in monocottura ceramica. L'impianto elettrico, risalente all'epoca di costruzione dell'immobile è non a norma, è quasi interamente installato sotto traccia ma non è dotato di certificazione di conformità alla legge 46/90 e s.m.i. (cfr. allegato 5, foto n°. 30, 31); l'impianto idrico è sotto traccia e funzionante. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è autonomo, dotato di dichiarazione di conformità e di libretto d'impianto (cfr. allegato 9 dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte e allegato 9 Libretto d'impianto) ed è costituito da una caldaia murale a camera stagna marca Sarigas Modello ETF 28 A , della potenzialità nominale di 28 kw funzionante a gas di città, presenta una rete di distribuzione in rame e radiatori in acciaio (cfr. allegato 5, foto n°. 32, 33). Gli infissi interni (cfr. allegato 5, foto n°. 34, 35), in discrete condizioni, sono in legno tamburato; gli infissi esterni, in discrete condizioni, sono in alluminio con vetrocamera e dotati di tapparelle in pvc non coibentato (cfr. allegato 5, foto n°. 36). Lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'appartamento e degli impianti è da definirsi nel complesso sufficiente. Il C.T.U. ha accertato la presenza di: • alcune macchie, che interessano la porzione dell'intradosso del solaio della camera 2 confinante con la parete nord. • macchie, che interessano il prospetto nord e sud della palazzina, alcune dovute alla vetustà del rivestimento altre probabilmente dovute ad infiltrazione di acqua meteorica dalla sovrastante copertura.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **discrete**  
- Note: bagno 1, camera 1 e camera 2, camera 3.

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **discrete**  
- Note: corridoio, cucina.

#### Impianti:

Citofonico tipologia: **audio** condizioni: **da ristrutturare**

Elettrico tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia**  
tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in acciaio zincato e parte in tubi di rame**  
condizioni: **buone** conformità: **dichiarazione di conformità**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in acciaio**  
condizioni: **buone** conformità: **dichiarazione di conformità**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si è fatto riferimento alla norma Uni 10750.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento	sup reale lorda	98,00	1,00	98,00
Balcone	sup reale lorda	3,40	0,25	0,85
		101,40		98,85

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre-2014  
 Zona: Azzano Decimo  
 Tipologia: abitazione civile  
 Valore di mercato min (€/mq): 750  
 Superficie di riferimento: Lorda  
 Tipo di destinazione:  
 Stato conservativo: Normale  
 Valore di mercato max(€/mq): 950

**Descrizione: Garage o autorimessa [G] di cui al punto Garage**

Il garage è di forma rettangolare ha ingresso dalla corsia di manovra che costeggia il lato nord del complesso residenziale; tale corsia è collegata al piano stradale di Piazza Garibaldi tramite una rampa (cfr. allegato 5 foto n.5, n. 28 a e 29). Il garage ha una superficie netta di circa 18 mq. La superficie catastale è di 21 mq. Tramite il corpo scala condominiale è possibile accedere al piano garage. Il garage è dotato di una saracinesca di accesso basculante.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di**

**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario:

- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di**

**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario

Proprietà

Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena

Superficie complessiva di circa mq **21**

è posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1980

, ha un'altezza interna di circa: 2.2 m

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: le dimensioni di accesso al garage sono di circa 1,98 m (larghezza) e 2,06 m (altezza).

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si è fatto riferimento alla norma Uni 10750.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: Azzano Decimo

Tipologia: box

Valore di mercato min (€/mq): 400

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 600

Descrizione: **Cantina [CN]** di cui al punto **Cantina**

La cantina è di forma rettangolare con dimensioni nette interne di 1.7 m per 4.5 m (cfr. allegato 5 foto n.5, n.28 a e 29). La cantina ha una superficie netta di circa 7, 65 mq. La superficie catastale è di 9 mq.

**1. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Comproprietario

Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**2. Quota e tipologia del diritto**

50/100 di

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Comproprietario  
Proprietà

Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena

Superficie complessiva di circa mq 9

è posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1980

, ha un'altezza interna di circa: 2.15

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup lorda di pavimento	9,00	1,00	9,00
		<b>9,00</b>		<b>9,00</b>

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Azzano Decimo, 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, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) 950

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo

## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 250 / 2014

Appartamento	98,00	€ 950,00	€ 93.100,00
Balcone	0,85	€ 950,00	€ 807,50

Valore Corpo ( come media delle due stime)	€ 94.203,75
Valore complessivo intero	€ 94.203,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 94.203,75

**Garage.**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	21,00	€ 600,00	€ 12.600,00

Valore Corpo (come media delle due stime)	€ 12.600,00
Valore complessivo intero	€ 12.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.600,00

**Cantina.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
	9,00	€ 200,00	€ 1.800,00

Valore Corpo	€ 1.800,00
Valore complessivo intero	€ 1.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.800,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione		98,85	€ 94.203,75	€ 94.203,75
Garage		21,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00
Cantina		9,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00

**8. 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% )	€ 27.150,94
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.906,00
<b>8.5 Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 79.546,81</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 75.000,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 80.000,00</b>

**Allegati**

1) Documentazione ufficio del territorio: a) planimetria Catastale abitazione; b) planimetria Catastale garage; c) planimetria Catastale cantina; d) visure catastali; e) mappa; 2) richieste di accesso agli atti ed estrazione copia: a) al Sindaco e all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Azzano Decimo; 3) verbale di sopralluogo; 4) corrispondenza; 5) documentazione fotografica (quarantadue foto); 6) documentazione urbanistico - edilizia (in copia): a) una concessione edilizia; b) una concessione edilizia in variante; c) un certificato di abitabilità; 7) copia conforme all'originale dell'atto di provenienza; 8) un documento rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile; 9) documentazione energetica: 9a) copia dell'attestato di prestazione energetica; 9b) copia dichiarazione di conformità impianto termico; 9c) copia del libretto d'impianto; 9d) copia ricevuta deposito dell'attestato di prestazione energetica; 10) una risposta dell' Agenzia delle Entrate; 11) due ispezioni ipotecarie; 12a) una planimetria con indicate l'utilizzazione dei vani.

Data generazione:  
06-08-2015

L'Esperto alla stima  
**Ing. Antonino Nicita**