

---

# Tribunale di Pordenone

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **Intesa San Paolo S.p.a.**

Contro: 

N° Gen. Rep. **309/2016**

Data udienza ex art. 569 C.P.C.: 13-09-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Lotto unico**

**Esperto alla stima:** Geom. Ezio Antonio Bassani  
**Codice fiscale:** BSSZTN61B01I904G  
**Partita IVA:**  
**Studio in:** Corso Roma 30 - 33097 Spilimbergo  
**Telefono:** 04273509  
**Fax:** 0427927417  
**Email:** eziobassani@bassanileon.it  
**Pec:** ezioantonio.bassani@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via G. Mazzini n.60 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Descrizione zona:** Zona semicentrale della frazione Tiezzo

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** UNICO

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

**Dati Catastali:** [REDACTED] foglio 17, particella 1087, subalterno 3, indirizzo G. Mazzini n.60, piano 1, comune A530, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,00, superficie 52, rendita € 317,62, Buccirosso Lorenzo nato a Foggia il 07.07.1966, foglio 17, particella 1087, subalterno 8, indirizzo G. Mazzini n.60, piano s1, comune A530, categoria C/6, classe 2, consistenza 32, superficie 36, rendita € 90,90

### 2. Possesso

**Bene:** via G. Mazzini n.60 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** UNICO

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

**Bene:** via G. Mazzini n.60 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** UNICO

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via G. Mazzini n.60 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** UNICO

**Creditori Iscritti:** Intesa San Paolo S.p.a.

### 5. Comproprietari

**Beni:** via G. Mazzini n.60 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** UNICO

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via G. Mazzini n.60 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** UNICO

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via G. Mazzini n.60 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Corpo:** UNICO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** via G. Mazzini n.60 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001 - Lotto unico

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Beni in Azzano Decimo (Pordenone)**  
**Località/Frazione Tiezzo**  
**Via G. Mazzini n.60**

**Lotto: 001 - Lotto unico**

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: UNICO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (Pordenone) CAP: 33082 frazione: Tiezzo, via G. Mazzini n.60

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 17, particella 1087, subalterno 3, indirizzo G. Mazzini n.60, piano 1, comune A530, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,00, superficie 52, rendita € 317,62

Millesimi di proprietà di parti comuni: 148,65 comprensivi di quelli dell'autorimessa

Confini: muri perimetrali su due lati sub.5 e vano scale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] foglio 17, particella 1087, subalterno 8, indirizzo G. Mazzini n.60, piano s1, comune A530, categoria C/6, classe 2, consistenza 32, superficie 36, rendita € 90,90

Millesimi di proprietà di parti comuni: 148,65 comprensivi di quelli dell'appartamento

Confini: muri perimetrali su due lati sub.5 e vano scale

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Zona di recente lottizzazione semi satura, semi centrale rispetto al centro della frazione Tiezzo

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Venezia, Parcò del Cansiglio.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Bus 1Km. Ferroviario 15KM, Aereo portale 85 KM,

**3. STATO DI POSSESSO:**

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

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di Intesa SanPaolo S.p.a. contro [redacted]  
[redacted] A rogito di Notaio Guido Bevilacqua in data 19/07/2005 ai nn. 25844/17460;  
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/08/2005 ai nn. 14154/3345; Importo ipoteca: € 150000.00; Importo capitale: € 100000.00.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di Intesa SanPaolo S.p.a. contro [redacted]  
[redacted] A rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 08/09/2016 ai nn. 3389  
iscritto/trascritto a Pordenone in data 03/10/2016 ai nn. 13305/9123.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** UNICO

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

**Spese di gestione condominiale:** 600.00 €

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 2200.00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 6850.00 €

**Millesimi di proprietà:** 148.65/1000.00

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

Indice di prestazione energetica: E (138.17 KWh/mq anno)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Esiste causa civile R.G. 1767/15 riguardante le zone condominiali la cui perizia del CTU risulta allegata all'allegato 12.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 15/09/2001. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, registrato a Pordenone, in data 08/05/1989, ai nn. 715/90.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 15/09/2001 al 20/09/2001. In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 15/09/2001, ai nn. 15101; trascritto a Pordenone, in data 05/10/2001, ai nn. 14568/10344.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 20/09/2001 al 17/12/2001. In forza di Atto di Donazione - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 20/09/2001, ai nn. 15141; trascritto a Pordenone, in data 05/10/2001, ai nn. 14568/10344.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 17/12/2001 al 16/07/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 17/12/2001, ai nn. 41814; trascritto a Pordenone, in data 20/12/2001, ai nn. 19055/13550.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 16/07/2003 al 19/07/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 16/07/2003, ai nn. 20528; trascritto a Pordenone, in data 06/08/2003, ai nn. 12884/8571.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]

[REDACTED] dal 19/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 19/07/2005, ai nn. 25843/17459; registrato a Pordenone, in data 03/08/2005, ai nn. 6729/l; trascritto a Pordenone, in data 04/08/2005, ai nn. 13678/8785.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 03/0376

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un Condominio

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/01/2004 al n. di prot. 18553

Abitabilità/agibilità in data 19/04/2006 al n. di prot. 14626

NOTE: Concessione n. 18553/03

Numero pratica: 05/0076

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria

Per lavori: Variante alla C.E. N. 18553/03 del 16.12.2003 in Sanatoria

Oggetto: variante

Presentazione in data 17/02/2005 al n. di prot. 5302

Rilascio in data 31/03/2006 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 19/04/2006 al n. di prot. 14626

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.3
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15ter – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B3" RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO GIÀ INCLUDE IN PRPC DI ESPANSIONE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

#### Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto UNICO

Trattasi di mini appartamento compreso nel condomino DELTA composta da altre 5 unità oltre alle autorimesse. La costruzione risale al 2005 e ne rispecchia le condizioni costruttive. Le strutture in elevazione sono c.a. e laterizio, gli orizzontamenti di piano in latero cemento la copertura in legno. Gli impianti sono sottotraccia ed autonomi, in particolare quello di riscaldamento risulta alimentato a gas di rete con generatore di calore murale installato ripostiglio della terrazza. Le murature risultano intonacate al civile e tinteggiate, i serramenti sono in legno dotati di vetro camera, i pavimenti della zona giorno e i rivestimenti del servizio sono in piastrelle di ceramica, quello della camera è in palchetti di legno di essenza scura. L'autorimessa a pavimenti in battuto di cls. e portone basculante in lamiera zincata e verniciata. La conformazione risulta la

seguinte vano ingresso-cucina-soggiorno collegato alla terrazza esterna coperta e dotata di ripostigli-c.t., camera e bagno. Le dimensioni dei singoli vani e pure dell'autorimessa sono buone, come la distribuzione e il grado di finitura, riguardo al grado di manutenzione si riferisce che quello interno risulta buono mentre all'esterno risultano accertati problemi alla pittura, crepe a livello di intonaci interni ed esterni e problemi nel funzionamento del sistema di scarico delle acque del piazzale autorimessa, il tutto come meglio descritto nella perizia di cui alla causa civile in essere già esposta al punto 5 della presente

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] iena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **96,80**

E' posto al piano: primo e scantinato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

Ha un'altezza utile interna di circa m. ml.2.50

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: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

### Caratteristiche descrittive:

#### Impianti:

Antenna collettiva

Condizioni: **buone**

Elettrico

Tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **non a norma**

- Note: vedi dichiarazioni conformità

Termico

Tipologia: **autonomo**

Destinazione	Parametro	Coffe.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale appartamento	Sup lorda di pavimento	1,00	51,00	€ 1.000,00
Residenziale ripostiglio c.t.	Sup lorda di pavimento	0,50	1,40	€ 1.000,00
Residenziale terrazzo coperto	Sup lorda di pavimento	0,50	3,50	€ 1.000,00
Autorimessa	Sup lorda di pavimento	1,00	36,00	€ 500,00

91,90

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2016

Zona: frazione Tiezzo

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): 900

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Considerando la media dei prezzi praticati in zona per simili contrattazioni di compravendita, il momento di crisi del mercato immobiliare, il costo di costruzione a nuovo, la mancanza di liquidità generalizzata, il valore delle aree edificabili e tutte le altre circostanze intrinseche ed estrinseche ed in particolare l'ubicazione semi periferica, il buon grado di finitura e manutenzione dei locali interni, i problemi di ordine manutentivo e costruttivo delle zone comuni, i valori della banca dati dell' Agenzia delle Entrate del secondo semestre 2016, il sottoscritto geometra giunge alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

**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; Agenzie immobiliari, osservatorio Agenzia delle Entrate, Altre fonti di informazione: Ufficio Tecnico del comune di Azzano Decimo e professionisti che operano in zona.

**8.2 Valutazione corpi:**



**UNICO. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale appartamento	51,00	€ 1.000,00	€ 51.000,00
Residenziale ripostiglio c.t.	1,40	€ 1.000,00	€ 1.400,00
Residenziale terrazzo coperto	3,50	€ 1.000,00	€ 3.500,00
Autorimessa	36,00	€ 500,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.900,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo			€ 100.000,00
Valore corpo			€ 82.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
UNICO	Abitazione di tipo civile [A2]	91,90	€ 82.600,00	€ 82.600,00

F

**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%) € 20.650,00

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

Detrazione forfettaria per difetti costruttivi / manutentivi emersi in sede di causa civile R.G. 1767/2015 le cui risultanze di perizia costituiscono l'allegato n. 12 € -8.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 54.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 54.000,00

Data generazione:  
08-08-2017 16:08:47

L'Esperto alla stima  
Geom. Ezio Antonio Bassani

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

Esecuzione immobiliare n.                   **309/2016**

Promossa da                                   **Intesa San Paolo S.p.a.**

Contro   **[REDACTED]**

**G.E. Dr. Biasutti Monica**

\*\*\*\*\*

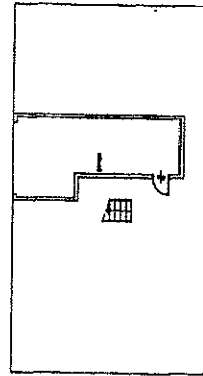
**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA:**

**ALLEGATO 4.1 - PLANIMETRIE CATASTALI**

Agencia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Fondenone

Richiesta n. 1  
Rovato 11200

Dichiarazione protocollata n. 200095876 del 16/05/2015 Planimetria di r.i.v. in Comune di Azzano Decimo		ctv. 60
Titolo Merzini		
Identificativi Catastrali:		
Sezione:	Comune di:	
Foglio: 17	Luizi Andrea	
Particella: 1087	Iscribo all'albo:	
Subalterno: 8	Geometri	
	Prov. Fondenone	n. 1159

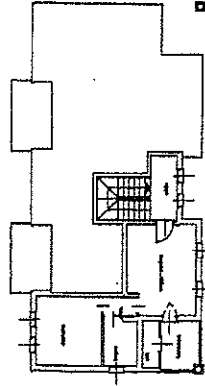


PIANTA PIANO INTERRATO H=2.30

Agente del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Pordenone

Subarea n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione peromollo n. 20005576 del 16/05/2005 Pianimetria di u.s.n. in Comune di Azzano Decimo Via Marzini		civ. 60
Municipalità Catastrali: Sezione: Foglio: 17 Particella: 1087	Comunità di: Luzzi Andrea Incollato all'atto: Gombati	
Subaliquota: 3	Prov. Pordenone	R. 1159



PIANTA PIANO PRIMO H= 2.50