
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 

G.E. Dr. Biasutti Monica

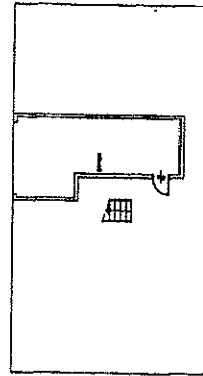
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PERIZIA:

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

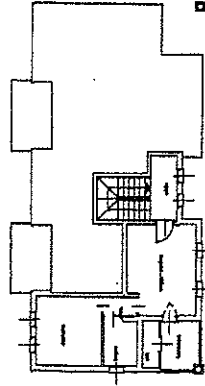


PIANTA PIANO INTERRATO H=2.30

Agente del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Subarea n. 1 Scala 1:200

Identificazione catastale n. 23005576 del 16/05/2005 Plantimetria di u.s.n. in Comune di Azzano Decimo Via Marzini	Comitato di Luisi Andrea Kessito all'atto: Geometri	dat. 16/05/2005 civ. 60
Municipalità Catastali: Settore: Foglio: 17 Particella: 1087 Subaliquota: 3	Prov. Pordenone	R. 1159



PIANTA PIANO PRIMO H= 2.50