

---

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

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **37/2016**

Data udienza ex art. 569 C.P.C.: 21-12-2016 ore 09:00

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**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:** Piazza Garibaldi 23/2 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Descrizione zona:** Centrale rispetto alla frazione

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unico

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

**Dati Catastali:**

foglio 17, particella 721, subalterno 4, scheda catastale 0202 del 08/10/1981, indirizzo Piazza Garibaldi, 72, interno 2, piano 1, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie 77, rendita € 317.62,

foglio 17, particella 722, subalterno 1, scheda catastale 6171 del 10/09/1980, indirizzo Piazza Garibaldi , interno 2, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, consistenza 18, superficie 18, rendita € 59.50,

foglio 17, particella 722, subalterno 46, scheda catastale 0182 del 08/10/1981, indirizzo Piazza Garibaldi, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 2, consistenza 4, superficie 5, rendita € 7.44

### 2. Possesso

**Bene:** Piazza Garibaldi 23/2 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unico

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Piazza Garibaldi 23/2 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unico

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Piazza Garibaldi 23/2 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unico

**Creditori Iscritti:** Banca Popolare di Puglia e Basilicata

**5. Comproprietari**

**Beni:** Piazza Garibaldi 23/2 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unico

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Piazza Garibaldi 23/2 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unico

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Piazza Garibaldi 23/2 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Corpo:** Unico

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Piazza Garibaldi 23/2 - Tiezzo - Azzano Decimo (Pordenone) - 33082

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 30.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Azzano Decimo (Pordenone)**  
Località/Frazione **Tiezzo**  
Piazza Garibaldi 23/2

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 C.P.C. risulta completa? Altro: Si tratta di aggiornare la planimetria catastale.

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, Piazza Garibaldi, 23/2

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 17, particella 721, subalterno 4, scheda catastale 0202 del 08/10/1981, indirizzo Piazza Garibaldi, 72, interno 2, piano 1, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 2, consistenza 3, superficie 77, rendita € 317.62

Derivante da: Primo Accatastamento

Note: In corso di aggiornamento toponomastico

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 17, particella 722, subalterno 1, scheda catastale 6171 del 10/09/1980, indirizzo Piazza Garibaldi, interno 2, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, consistenza 18, superficie 18, rendita € 59.50

Derivante da: Primo Accatastamento

Note: In corso di aggiornamento toponomastico

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 17, particella 722, subalterno 46, scheda catastale 0182 del 08/10/1981, indirizzo Piazza Garibaldi, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/2, classe 2, consistenza 4, superficie 5, rendita € 7.44

Derivante da: Primo Accatastamento

Note: In corso di aggiornamento toponomastico

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata descrizione toponomastica e errata rappresentazione grafica della planimetria ininfluenti a fini della determinazione della rendita.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale grafica e toponomastica

Descrizione delle opere da sanare: Mancanza della rappresentazione di una finestra nel bagno e porta della camera.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Considerato che dette variazioni non incidono sulla determinazione della rendita catastale si può considerare regolare con l'esecuzione della variazione toponomastica

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

Zona centrale della frazione di Tiezzo di Azzano Decimo.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Azzano Decimo, Pordenone, Portogruaro, Venezia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Venezia.

**Attrazioni storiche:** Venezia.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus extraurbani 300 m

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Note: In quanto eseguito l'accesso forzoso e le chiavi sono nella disponibilità del custode.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di, [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di Notaio Sioni Luca in data 09/03/2006 ai nn. 33689/7225; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/03/2006 ai nn. 4572/1126; Importo ipoteca: € 140000; Importo capitale: € 80000; Note: Con Atto Notarile pubblico a rogito di Gerardi Gaspare rep. n. 54225 del 31/08/2009 annotata con Reg. Gen. n. 13536 / Reg. Part. n. 2100 il 24/09/2009 viene trasferita a favore di BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Sequestro Preventivo ex art. 321 CPP a favore di, Direzione Generale del Demanio - Ministero delle Finanze contro [REDACTED] A rogito di Gip del Tribunale di Pordenone in data 12/02/2015 ai nn. 852/2013 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/02/2015 ai nn. 1937/1448.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 01/02/2016 ai nn. 321/2016 iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/02/2016 ai nn. 2190/1612.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Unico

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 600,00 €  
**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 2.248,00 €.  
**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente  
**Indice di prestazione energetica:** F  
**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:

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
**proprietario/i ante ventennio al 12/06/2008.** In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Sioni Luca, in data 07/03/2006, ai nn. 33666; registrato a Pordenone, in data 15/03/2006, ai nn. 1947/1T; trascritto a Pordenone, in data 16/03/2006, ai nn. 4571/2719.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
[REDACTED] dal 12/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sioni Luca, in data 12/06/2008, ai nn. 37862/10263; registrato a Pordenone, in data, ai nn. 6823/1; trascritto a Pordenone, in data 19/06/2008, ai nn. 10098/6823.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 45/77

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di un complesso residenziale a uso negozi e uffici

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Il 05-11-1981 è stato rilasciato successivo permesso di abitabilità

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione e localizzazione della porta di accesso all' appartamento.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di inizio lavori per interventi di edilizia libera per interventi già eseguiti

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione e localizzazione della porta di accesso all' appartamento.

Comunicazione edilizia libera e relativa sanzione: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa dimensione e distribuzione delle forometrie esterne condominiali.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: La sanatoria delle forometrie esterne deve intendersi di competenza condominiale in quanto interessa tutta la facciata dello stabile  
 Cautelativamente si applica l'intero costo della regolarizzazione anche se di competenza condominiale: € 4.500,00  
 Oneri Totali: € **4.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: quali spese di sanatoria cautelativamente si assumono quelle totali di spettanza del condominio quantificate in euro 4.500,00

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B.1 Residenziali di saturazione
Norme tecniche di attuazione:	art. 14 NTA Vedi allegato
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:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione e localizzazione della porta di accesso all' appartamento.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di inizio lavori per interventi di edilizia libera per interventi già eseguita

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione e localizzazione della porta di accesso all' appartamento.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa dimensione e distribuzione delle forometrie esterne.

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: La sanatoria delle forometrie esterne deve intendersi di competenza condominiale in quanto interessa tutta la facciata dello stabile

Note: Ai fini della quantificazione degli oneri a titolo cautelativo si tiene conto dell' intero costo della sanatoria.

#### Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

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

Trattasi di mini appartamento con cantina e autorimessa e ampio terrazzo ubicato in un complesso centrale della frazione Tiezzo di Azzano Decimo. L'unità residenziale è posta al piano primo ed è complementariamente

esposta a sud mentre le altre pareti sono in aderenza a zone comuni o ad altre unità immobiliari. Le caratteristiche costruttive sono quelle tipiche degli anni 1980 con piastrelle in ceramica nei pavimenti e nei rivestimenti della zona giorno e del bagno e palchetti in quadrotti di rovere nella camera, i serramenti sono in alluminio con vetro doppio, gli impianti sono sotto traccia e l'impianto di riscaldamento risulta autonomo con caldaia murale installata nel terrazzo. L'unità è dotata di portoncino blindato mentre i serramenti interni sono in legno tamburato di essenza corrente. La conformazione risulta la seguente: cucina - soggiorno, disimpegno, ripostiglio, e camera, il terrazzo, che si estende su tutto il lato sud con larghezza di circa ml. 2 risulta comunicante sia con il vano soggiorno sia con il vano camera. L'autorimessa risulta ubicata in un corpo edilizio diverso da quello dell'appartamento mentre la cantina è ubicata al piano scantinato dello stesso stabile dell'appartamento entrambi hanno pavimenti in battuto in cemento serramenti in ferro e pareti e soffitti allo stato grezzo.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: S1 - 1

L'edificio è stato costruito nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 23/2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Immobile sufficientemente mantenuto di discrete condizioni generali.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

Tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

Elettrico

Tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti**

Termico

Tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti**



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitativo	Sup lorda di pavimento	1,00	58,00	€ 700,00
Cantina	Sup lorda di pavimento	0,50	3,00	€ 700,00
Autorimessa	Sup lorda di pavimento	0,50	9,00	€ 700,00
Terrazza	Sup lorda di pavimento	0,50	9,00	€ 700,00

79,00

**Criteria 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: E.2

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni Civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min. (€/mq): 600

Valore di mercato ma (€/mq): 900

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1980

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: autonomo a gas da città

Stato impianto: non rilevabile

Potenza nominale: non rilevabile

Epoca di realizzazione/adeguamento: all' atto della costruzione

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: non è stato possibile rilevare la funzionalità e le caratteristiche.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

**Impianto antincendio:**

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

**Scarichi:**

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

---

## **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 valori della banca dati dell' Agenzia delle Entrate del primo 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: Pordenone; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 700,00; Altre fonti di informazione: Studi tecnici e ufficio tecnico del comune di Azzano Decimo.

**8.2 Valutazione corpi:****Unico. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitativo	58,00	€ 700,00	€ 40.600,00
Cantina	3,00	€ 700,00	€ 2.100,00
Autorimessa	9,00	€ 700,00	€ 6.300,00
Terrazza	9,00	€ 700,00	€ 6.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 55.300,00
Valore corpo			€ 50.433,33
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 50.433,33
Valore complessivo diritto e quota			€ 50.433,33

**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]	79,00	€ 50.433,33	€ 50.433,33

**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%)	€ 12.108,33
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.248,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>31.077,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>30.000,00</b>

**8.5 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

Data generazione:  
10-04-2017 17:04:42

L'Esperto alla stima  
**Geom. Ezio Antonio Bassani**