

TRIBUNALE DI PORDENONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI Esecuzione Forzata

Creditore procedente :



avv. 

Esecutato :



Persona Fisica

N° Gen. Rep. 44/2021

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 22/06/2022

Giudice: Dott.ssa Roberta Bolzoni
Custode Giudiziario: Dott.ssa Notaio Anna Milan

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto: Unico

Tecnico incaricato: Arch. Denis Liva

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia al N. 4616/A
C.F.: LVIDNS83L13E473Q P.iva: 04275000273
con studio in San Michele al Tagliamento (Ve), 30028 Via Nazionale, 74

cellulare: 3396340308
e-mail: studio@archestudio.it
pec: denisliva@archiworldpec.it

integrazione novembre 2023



**Beni in AZZANO X (PN) – Via I° Maggio n° 10
Lotto: UNICO**



1-2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Comune di Azzano (Pn) – Via I°Maggio 10 - Tipologia di abitazione unifamiliare con giardino di proprietà.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 sul bene (1/1) dell'esecutato.
Fabbricato sito nel comune di Azzano X (Pn) – Via I°Maggio, 10.
identificato catastalmente al Foglio 19 Mappale 02 subalterno 4

il fabbricato immobiliare è di tipologia di abitazione singola unifamiliare indipendente con accesso privato carrabile e pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un fabbricato isolato nel lotto con confini definiti tra tutte le parti adiacenti.

L'immobile è all'interno di un tessuto urbano quindi accessibile dalla strada principale di Via I°Maggio, strada con media percorrenza e comunicante ad un'arteria trafficata vicino al centro cittadino a circa 20min. dalla città di Pordenone.

La zona suburbana presenta diverse abitazioni di varia tipologia con attività artigianali e commerciali. La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed è servita completamente da strade asfaltate, in un centro abitativo molto attivo e residenziale insediato,

Nel complesso l'esterno del fabbricato si presenta in un discreto stato, con una finitura estetica a malta fina, da completare lo strato di tinteggiatura. l'accesso è aperto direttamente sulla strada di Via I°Maggio, privo di cancelli.



L'abitazione si presenta unitaria, costituita da 2 piani complessivamente, con piano terra con soggiorno e angolo cottura, 1 ripostiglio e 1 bagno, la scala per il secondo piano.
Al piano primo si trova 1 camera con terrazzo esterno e 1 ripostiglio.

Questa configurazione viene concessa il 22.03.2001 con prot. 29822 rif. alla pratica 593 a seguito della domanda e progetto presentato il 20.12.2000 di prot. 29822. che riguardava la sovrelevazione dell'abitazione per la costruzione di un terrazzo coperto ed opere interne.

(Si allegano progetti di concessione e visura planimetrica)

L'unità immobiliare oggetto di perizia al momento del sopralluogo si presenta all'interno arredata ed abitata.

Esternamente al fabbricato, sul lotto è presente un fondo in ghiaino e con varie alberature.

Staccata dall'abitazione è presente un annesso rustico.

Il piano servizi è composto da garage con relativo accesso carrabile e marciapiede in ingresso all'abitazione.

Il fabbricato sviluppa una superficie complessiva utile abitabile interna pari a circa **60 mq per piano quindi 120mq complessivi** ed un'altezza interna di circa 270 mt.

Le tettoie esterne sono rappresentate e descritte nella planimetria di progetto concessa il 20.12.2000 ma non hanno una geometria definita e precisa secondo il progetto autorizzato.

2.1 Identificato al catasto fabbricati:

UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA PRIMO E SECONDO :

foglio **19**, particella **02**, subalterno **4**, categoria **A/7**, classe **1**, consistenza **6 vani**, piano:T-1;
rendita **€604,25**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2014 Pratica n.PN0058123 in atti dal 23/06/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8793.1/2014).

Intestato a:

- [REDACTED]

di proprietà per 1/1



2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona :	Abitato in semicentro
Servizi offerti dalla zona:	Centri commerciali e negozi di vario genere, fabbriche, Giardini pubblici, centri ricreativi e culturali, scuole.
Caratteristiche zone limitrofe:	Abitato
Attrazioni pubbliche:	fabbriche e zone artigianale
Principali collegamenti pubblici:	Bus

2.3 Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia:	a falde , materiale: tegole , condizioni: discrete
Fondazioni	tipologia: non rilevabile , materiale: non rilevabile , condizioni: non rilevabile
Scale esterne:	tipologia: piastrelle comuni
Solai	tipologia: non rilevabile , condizioni: non ispezionabili
Balconi	omiss
Strutture verticali	materiale: muratura (non rilevabile tipologia) , condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente , materiale: legno e vetro doppio , condizioni: discrete
protezione:	balconi , materiale protezione: legno condizioni: discrete
Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: legno , condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura , coibentazione: non rilevabile , rivestimento: rasatura a ista , condizioni: sufficiente - privo di isolamento
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in gres / pvc condizioni: discrete
Portone di ingresso	tipologia: singola anta battente , materiale: legno , condizioni: discrete
Rivestimento cucina	ubicazione: cucina , materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti
Rivestimento bagno	ubicazione: bagno , materiale: piastrelle in gres condizioni: sufficienti



Impianti:

Citofonico	presente e funzionante
Gas	tipologia: metano e funzionante
Alimentazione	elettrica, gas metano condizioni: rilevabile, funzionante conformità: dalla costruzione 1981
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: funzionante , conformità: non rilevabile, dalla costruzione 1981
Fognatura	tipologia: allaccio alla pubblica fognatura, rete di smaltimento: pubblica , condizioni: non rilevabile , conformità: dall'agibilità
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: autonoma .
Telefonico	tipologia: non rilevabile , condizioni non rilevabile , conformità: non rilevabile
Termico	tipologia: sottotraccia , condizioni : presenti i radiatori , conformità: si e funzionante
Acqua calda sanitaria	tipologia: caldaia a condensazione , alimentazione: metano ,
Imp riscaldamento	rete di distribuzione: non rilevabile , terminali: radiatori condizioni: mediocri , conformità: al tempo della costruzione . tipologia: autonomo , alimentazione: dalla costruzione 1982
	rete di distribuzione: sottotraccia con collettori al piano , condizioni: non rilevabile , conformità: dalla ristrutturazione del 1981

STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava **occupata** e dotata di arredi e con le utenze funzionanti ed attivate

3. Conformità urbanistica edilizia:

Stato legittimato:

- domanda presentata in data 20.12.2000, Prot. n. 29822 SOPRAELEVAZIONE ABITAZIONE PER COSTRUZIONE TERRAZZO COPERTO E OPERE INTERNE.
- domanda in data 04.05.2001, Prot. n. 12415 COSTRUZIONE DI UN ANNESSO AD USO DEPOSITO
- domanda di prot. N° 4321/78 del 13.06.1978 per demolizione e ricostruzione pensilina
- Concessione edilizia N.104/81 di Prot.4123 di pratica N. 63/81 per ristrutturazione e ampliamento di abitazione unifamiliare.
- domanda di prot.6869 del 04.09.1981per manutenzione straordinaria

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il perito estimatore dichiara che l'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizia.

Risulta una porta interna di collegamento fra le unità abitative adiacenti.

Nel progetto autorizzato e concesso del 20.12.2000 di concessione del 15.03.2001 risulta che le due unità abitative sono collegate, quindi non divise.

Il progetto non prevedeva la divisione di 2 unità abitative.



E' necessario ripristinare lo stato dei luoghi chiudendo la forometria di collegamento tra le due unità abitative.

3.1 Conformità catastale:

Alla data della redazione del presente elaborato peritale il perito estimatore dichiara che il fabbricato realizzato non è conforme alla pianta catastale (vedi allegati: visura planimetrica)
Nella visura planimetrica dell'immobile risultano indipendenti le unità abitative, quindi non sono allineate le rappresentazioni catastali rispetto allo stato di fatto rilevato.

4. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE CONTRO del 24/09/1998 - Registro Particolare 2081 Registro Generale 11750
Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 33327 del 18/09/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/10/2001 -
Registro Particolare 10345 Registro Generale 14570
Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 15161 del 21/09/2001
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

ISCRIZIONE CONTRO del 29/11/2013 - Registro Particolare 2312 Registro Generale 16018
Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 63198/29844 del 28/11/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/2016 - Registro Particolare 7482 Registro Generale 11050
Pubblico ufficiale PORDENONE Repertorio 646/9990 del 06/04/2016
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2021 - Registro Particolare 4498 Registro Generale 6133
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 598 del 08/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE CONTRO del 15/06/2022 - Registro Particolare 1542 Registro Generale 8874
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1814/9122 del 14/06/2022
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO

5. Certificato di stato libero / atto di matrimonio:

L'esecutato si trova in stato sposato in regime di separazione dei beni.

6. Vendita dei beni in uno o più lotti:

La vendita potrà essere effettuata in un lotto unico

7. Titolo di possesso e accertamento stato dell'immobile:

La proprietà dell'esecutato risulta antecedente al pignoramento

viene data dalla TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 05/10/2001 - Registro Particolare 10345 Registro Generale 14570
Pubblico ufficiale GUIDO BEVILACQUA Repertorio 15161 del 21/09/2001
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Attualmente l'immobile risulta occupato dall'esecutato



8.Certificato di destinazione urbanistica

Pratica n. 022/048CDU Prot.n. 0008749 che il sotto elencato terreno censito nel Comune Censuario di Azzano Decimo al foglio 19 mappale 2 :

ai sensi della Variante n. 85 al P.R.G.C. approvata con D.C.C. n. 39 del 07.09.2019, ricade nella seguente destinazione urbanistica: parte in ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E7 AGRICOLE MISTE e parte in VIABILITÀ DI PROGETTO. Inoltre il mappale è interessato dal vincolo della fascia di rispetto stradale e da percorsi ciclo-pedonali. ai sensi del PRG 2040 - Piano Regolatore Generale Comunale adottato con D.C.C. n. 32 del 25.05.2021, ricade nella seguente destinazione urbanistica: ZONE E7 AGRICOLE ABITATE. Inoltre il mappale è interessato dal fronte strada regionale 251 e da piste ciclabili in progetto.

9.Conformità del bene pignorato

Si attesta la non conformità urbanistica e la necessità di chiudere la forometria rappresentata dalla chiusura della porta che collega l'altra unità abitativa.

Dal sopralluogo si evince la situazione dello stato rilevato come l'elaborato planimetrico catastale, pertanto si rende necessario chiudere le porte di comunicazione all'altra unità abitativa e procedere con una pratica di sanatoria per ripristinare lo stato legittimato ultimo concesso con Prot.29822 con pratica n.593 del 22.03.2001. (sia allega estratto dell'elaborato grafico con indicazione della problematica).

indicazione di costo pratica di sanatoria 1.500€ (come da indicazione su tabella successiva)

10. Attestazione di prestazione energetica

Non è presente l'A.P.E.

11. Conformità degli impianti

Gli impianti risultano alla vista apparentemente funzionanti, la caldaia in funziona ma agli atti non sono presenti progetti di impianti

12. Esistenza di vincoli artistici, storici, e/o diritti demaniali

Non sono presenti VINCOLI sull'immobile in questione.

13. Esistenza di vincoli o di natura condominiale

Non sono presenti VINCOLI E ONERI condominiali

14. Variazioni catastali necessarie

Necessario il ripristino dello stato dei luoghi per la chiusura della porta affinché sia conforme catastalmente.

15. Indicazione di quota di pignoramento

L'IMMOBILE risulta iscritto al pignoramento per una quota pari al 100%



16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1 Criterio di stima:

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono le seguenti.

La Località del Comune di Azzano X dove è ubicata la proprietà oggetto della procedura esecutiva e' una zona di semicentro, poco lontana dal centro, ove sono presenti numerosi servizi.

Complessivamente l'edificato si trova in condizioni buone e la manutenzione delle parti esterne è abbastanza curata.

La zona gode di una posizione che vicino ad una strada con media percorrenza e vicino a centri produttivi. Lo stato di manutenzione del fabbricato si trova in discreto stato di manutenzione. Le finiture risalgono al periodo di edificazione del fabbricato.

il fabbricato possiede una propria entrata indipendente e l'unità immobiliare è dotata di posti auto esterni e porticati e annessi ma non oggetto di perizia.

Per poter adottare tale procedimento è stato necessario acquisire una serie di valori minimi e massimi di immobili simili a quello da stimare al fine di creare una forchetta di valori entro cui collocare l'immobile in oggetto.

A tale scopo sono stati scelti come fonte i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate - Periodo: 1° Semestre 2021 – Provincia: Pordenone; Comune: Azzano X che, relativamente alla Tipologia/ Abitazioni di tipo civile (A/7), propone prezzi di mercato compresi tra € 900,00/mq ed € 1200,00€/mq sulla superficie lorda considerando la zona e la fascia di appartenenza.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione lo scrivente ritiene congruo adottare per l'abitazione suddetta, un valore unitario a mq pari € 950,00 di superficie commerciale lorda per l'abitazione residenziale e del piano terra e del piano primo oggetto di perizia.

16.2 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Valore dell'unità immobiliare piano terra, primo:

120,00 mq X 950,00 €/mq = 114.000,00 €

Valore opere esterne e giardino di proprietà:

Valore forfettario stimato = 15.000,00 €

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE = 129.000,00 €



il valore viene corretto con un fattore di detrazione in quanto allo stato attuale al momento del sopralluogo, si evince che l'unità immobiliare si trova in uno stato di buono stato, si rileva la necessità di regolarizzare la situazione dello stato rilevato con lo stato autorizzato ai fini dell'ottenimento della conformità urbanistica e catastale.

VALORE COMMERCIALE : 129.000,00 €

Riduzione in via forfetaria del valore 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E.	19.350,00 €
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale circa :	1.500,00 €
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DETRAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA:	108.150,00 €

Valore arrotondato : 108.000,00 €

6.3 Fonti di informazione: Catasto di Pordenone, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, Uffici del registro di Pordenone, Ufficio tecnico di Comune di Fontanafredda, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Pordenone, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

Allegati:

1. RILIEVO FOTOGRAFICO DAL CTU;
2. ESTRATTO DI MAPPA
3. VISURE CATASTALI;

Pordenone 02/11/2023



Il Perito Estimatore
arch. Denis Liva

