

---

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **9/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTA BOLZONI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Abitazione di tipo**  
**civile con magazzini annessi**

**Esperto alla stima:** Geom. Luciano Buoso  
**Codice fiscale:** BSULCN52E21B642K  
**Partita IVA:** 00727790271  
**Studio in:** Via Strada Nuova 20 - Caorle  
**Telefono:** 042181974  
**Fax:** 042181974  
**Email:** studiobuosoluciano@libero.it  
**Pec:** luciano.buoso@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via E. Toti n. 63 - Frazione Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Descrizione zona:** Periferica

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile con magazzini annessi

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:**

[REDACTED]

foglio 17, particella 522, subalterno 5, indirizzo Via E. Toti N. 63, piano T-1, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vni, superficie 183 mq, rendita € 1.177,52,

[REDACTED]

sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 17, particella 522, qualità Ente Urbano, superficie catastale ha 00 20 20

### 2. Possesso

**Bene:** Via E. Toti n. 63 - Frazione Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile con magazzini annessi

**Corpo:** A

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

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

**Bene:** Via E. Toti n. 63 - Frazione Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile con magazzini annessi

**Corpo:** A

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



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via E. Toti n. 63 - Frazione Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile con magazzini annessi

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via E. Toti n. 63 - Frazione Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile con magazzini annessi

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via E. Toti n. 63 - Frazione Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile con magazzini annessi

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via E. Toti n. 63 - Frazione Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile con magazzini annessi

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via E. Toti n. 63 - Frazione Tiezzo - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Abitazione di tipo civile con magazzini annessi

**Prezzo da libero:** € 110.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Azzano Decimo (PN)**  
Località/Frazione **Frazione Tiezzo**  
Via E. Toti n. 63

**Lotto: 001 - Abitazione di tipo civile con magazzini annessi**

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33082 frazione:  
Località Tiezzo, Via E. Toti N. 63

**Quota e tipologia del diritto**

2/9 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

3/9 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

2/9 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

2/9 di [redacted] Piena proprietà

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[redacted]

foglio 17, particella 522, subalterno 5, indirizzo Via E. Toti N. 63, piano T-1, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vni, superficie 183 mq, rendita € 1.177,52

Confini: La recinzione esistente del fabbricato non identifica correttamente la proprietà esclusiva. La corte esclusiva a nord, adibita a giardino/prato, non è delimitata da nessun confine certo.



**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

[REDACTED]

sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 17, particella 522, qualità Ente Urbano, superficie catastale ha 00 20 20

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: E' stata rilevata una difformità del posizionamento di una finestra camera al piano 1°, influente ai fini della conformità edilizia.

Sul lato ovest è stata accertata la presenza di un porticato, eseguito senza autorizzazioni edilizie e dovrà essere demolito.

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

Unità immobiliare uso abitazione civile su due piani ( P.T. e 1° P. ), con magazzini annessi, porzione nord di fabbricato bifamiliare.

**Caratteristiche zona:** periferica 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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Capoluogo città di Pordenone.

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale civile di Pordenone (Buono), Scolastico istruzione primaria 1° e 2° grado (Buono), Scolastico istruzione secondaria 2° grado (Discreto), Commerciale (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Capoluogo provinciale di Pordenone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria F.S.di Pordenone km 20, Servizio bus extraurbano km 2

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/09/2007 ai nn.

16759/4189; Importo ipoteca: € 158.000; Importo capitale: € 79.000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/01/2019 ai nn.

710/521.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A



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

**Spese di gestione condominiale:** inesistente

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Negativo

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Si allega attestato APE

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Negativo

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]

dal 07/02/2012 al . In forza di denuncia di successione.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 197/70

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Nuova costruzione di edificio bifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 03/08/1970 al n. di prot. 4577

Abitabilità/agibilità in data 19/05/1972 al n. di prot. 197/70-72

Numero pratica: 5/12-07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento deposito attrezzi (legnaia)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot. 5740

Numero pratica: 05/0220

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Modifiche interne e prospettiche

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/05/2005 al n. di prot. 0012862/A

Numero pratica: 132/72

Intestazione: [REDACTED]



Tipo pratica: Licenza Edilizia  
 Per lavori: Costruzione legnaia a recinzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 04/09/1972 al n. di prot. 6363

### 7.1 **Conformità edilizia:**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;  
 note: E' stata rilevata una difformità del posizionamento di una finestra camera al piano 1°, ininfluente ai fini della conformità edilizia.  
 Sul lato ovest è stata accertata la presenza di un porticato, eseguito senza autorizzazioni edilizie e dovrà essere demolito.

### 7.2 **Conformità urbanistica**

#### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	B2a
Norme tecniche di attuazione:	Variante 69 Vigente
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Zona omogenea:	B2a
Norme tecniche di attuazione:	Variante 83 Adottata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

#### **Note sulla conformità:**

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



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

Trattasi di un fabbricato di tipo "civile-cat. A2" disposto su due piani, porzione nord di un edificio bifamiliare, siti in via E. Toti n. 63 ( foto A1 e A2 ), con magazzini staccati (foto A3) e scoperto esclusivo, ( foto A4 e A5 ) uso giardino. L'edificio è ubicato in frazione Tiezzo, a circa quattro chilometri dal capoluogo di Azzano Decimo. L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale "via E. Toti" e quindi attraverso una stradina "bianca" che nella parte finale è di proprietà degli esecutati, particella n. 522. E' stato edificato su un lotto di terreno (part. 522) di mq 2.000 circa. Le murature portanti verticali sono costituite da mattoni forati dello spessore complessivo di cm 30. L'abitazione principale, sita al piano primo (rialzato), è costituita da ingresso, ( foto A6 ), locale cucina, ( foto A7 ), soggiorno, ( foto A8 ), da un bagno, ( foto A9 ), e da n. 3 camere ( foto A10, A11 e A12 ). Attraverso una scala interna, ( foto A13 ), si accede al piano seminterrato, PT, costituito da un locale taverna, ( foto A14 ), da un bagno, ( foto n. A15 ). e da altri 4 locali uso magazzini e altro, ( foto A16, A17, A18 e A19 ).Il piano semi interrato PT, ha un'altezza m. 2,20. Esternamente, sul lato ovest, è presente un ampio porticato, ( foto A20 ), eseguito senza autorizzazioni e dovrà essere demolito. La struttura portante orizzontale è costituita da solai prefabbricati in latero-cemento. Il tetto di copertura è costituito da solaio inclinato in latero-cemento con sovrastante manto di tegole in cemento. I magazzini staccati sono in muratura, altezza m. 2,30. I serramenti esterni sono costituiti da persiane in plastica e finestre in legno con vetro semplice. L'impianti termico è centralizzato alimentato a gas; l'impianto idrico è di tipo autonomo da acquedotto pubblico, e quello elettrico, entrambe installati all'anno di costruzione (1970) non sono in regole con le normative vigenti. ALLO STATO ATTUALE L' ABITAZIONE E' OCCUPATA DAGLI ESECUTATI E LORO FAMILIARI, SENZA TITOLO. I BENI PIGNORATI NON SONO DIVISIBILI.

**1. Quota e tipologia del diritto**

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

3/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**3. Quota e tipologia del diritto**

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**4. Quota e tipologia del diritto**

2/9 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **184,00**

E' posto al piano: T - 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1970





L'unità immobiliare è identificata con il numero: 63; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. m. 2,20; 1° P. m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole canadesi</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni forati</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>mattonelle di granigliato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>klinker</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>GPL</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO E' STATO USATI IL SEGUENTE PARAMETRO:

VALORE UNITARIO DI MERCATO: MEDIO 700 €/MQ

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA: COEFF. 1,00

SUPERFICIE LORDA TERRAZZA: COEFF. 0,25

SUPERFICIE LORDA PT H. 2,20 (MIN. 0,30 MAX. 0,70): COEFF. MEDIO 0,50

SUPERFICIE LORDA MAGAZZINI ANNESSI H. 2,20 (MIN. 0,30 MAX. 0,60): COEFF. MEDIO 0,45

CALCOLO:

ABITAZIONE P.T. : MQ 114,70 x Coeff. 1,00 = MQ 114,70

PORTICI/TERRAZZE : MQ 9,50 x Coeff. 0,25 = MQ 2,40

SEMINTERRATO P.T. : MQ 114,70 x Coeff. 0,50 = MQ 57,30

MAGAZZ. ANNESSI : MQ 20,50 x Coeff. 0,45 = MQ 9,20

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZ. MQ 183,60



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Civile abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	184,00	€ 700,00

184,00

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

**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: Osservatorio immobiliare agenzia delle entrate di Pordenone, comune di Azzano Decimo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Abitazioni di tipo civile, per stato conservativo Normale, valore di mercato €/mq: min. 600 max. 800;

a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie abitabile lorda e le altezze;

b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio;

c) il grado di vetustà e lo stato del fabbricato;

d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;

e) la situazione attuale del mercato immobiliare.

Parametri di zona per destinazione residenziale: 700 €/mq di superficie lorda, (valore medio).



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 128.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Civile abitazione	184,00	€ 700,00	€ 128.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 128.800,00
Valore corpo	€ 128.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 128.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 128.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	184,00	€ 128.800,00	€ 128.800,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 18.800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00


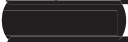


**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>110.000,00</b>
---	---------------------

**8.5 Regime fiscale della vendita**

IMPOSTA REGISTRO

**Allegati**

- A) n. 20 foto da A1 a A20
- B) Certificato di stato civile e residenza 
- C) Certificato di stato civile e residenza 
- D) Certificato di stato civile e residenza 
- E) Certificato di stato civile e residenza 
- F) Visura Catasto Terreni
- G) Visura Catasto Fabbricati per immobile e storica
- H) Planimetria catastale
- I) Estratto di Mappa catastale
- L) Concessioni edilizie e abitabilità
- M) Quotazioni Immobiliari Agenzia Entrate 2°sem. 2018
- N) Attestato prestazione energetica (APE)



O) Estratto di variante PRG

Data generazione:  
16-09-2019 17:09:36

L'Esperto alla stima  
**Geom. Luciano Buoso**

