
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **38/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-06-2022 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Massimo Colautti
Codice fiscale: CLTMSM76C28G888L
Partita IVA:
Studio in: Via Vittorio Veneto 26 - 33072 Casarsa della De-
lizia
Telefono: 340.7655427
Fax:
Email: geom.massimocolautti@libero.it
Pec: massimo.colautti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Verdi n. 21 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Descrizione zona: Azzano Decimo è comune con circa 16.000 abitanti posto geograficamente nella zona centrale del territorio della provincia di Pordenone (PN), dal quale dista 13 km ca. L'immobile è sito in via Verdi n. 21, in fregio alla pubblica via, la quale dista 200 m. ca dal centro cittadino.

Lotto: 001

Corpo: lotto 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con VLA-SCU COSTEL GEANI, foglio 32, particella 445, subalterno 6, indirizzo Viale XXV Aprile n. 12, interno 8c, piano 2, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 120 mq, rendita € 805,67, sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 32, particella 445, qualità Ente Urbano, superficie catastale 990 mq

2. Possesso

Bene: via Verdi n. 21 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: lotto 1

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Verdi n. 21 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: lotto 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Verdi n. 21 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: lotto 1

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Verdi n. 21 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: lotto 1

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Verdi n. 21 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: lotto 1

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Verdi n. 21 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: lotto 1

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Verdi n. 21 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 96.000,00

Prezzo da occupato:

Beni in **Azzano Decimo (PN)**
Località/Frazione
via Verdi n. 21

Lotto: 001

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: lotto 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Verdi n. 21

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] foglio 32, particella 445, subalterno 6, indirizzo Viale XXV Aprile n. 12, interno 8c, piano 2, comune Azzano Decimo, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 120 mq, rendita € 805,67

Derivante da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Confini: Nord: affaccio su area comune Est: affaccio su via Verdi Sud: parte vano scala comune e parte altra unità sub 5 Ovest: affaccio su area comune

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 32, particella 445, qualità Ente Urbano,

superficie catastale 990 mq

Derivante da: TIPO MAPPALÉ del 22/12/1979 Pratica n. 157582 in atti dal 11/09/2002 (n. 1030.1/1979)

Confini: Nord: part 1203 Est: strada via Verdi Sud: part 821 Ovest: part 445

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lieve discrasia pareti interne appartamento. Presenza di serramento a chisura terrazzo con ricavo di veranda Discrasia porzione parete interna e finestra cantina

Regolarizzabili mediante: variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Lieve discrasia pareti interne appartamento. Presenza di serramento a chisura terrazzo con ricavo di veranda Discrasia porzione parete interna e finestra cantina

variazione catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Lieve discrasia pareti interne appartamento. Discrasia porzione parete interna e finestra cantina

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Azzano Decimo è comune con circa 16.000 abitanti posto geograficamente nella zona centrale del territorio della provincia di Pordenone (PN), dal quale dista 13 km ca. L'immobile è sito in via Verdi n. 21, in fregio alla pubblica via, la quale dista 200 m. ca dal centro cittadino. La zona è residenziale e commerciale. Il comune comprende molteplici servizi ed infrastrutture (Comune, scuole primarie, posta, banche, farmacie). Vi è dunque possibilità di fruire delle infrastrutture sia comunali che provinciali raggiungibili con i mezzi pubblici o privati.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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, Chions, Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al sopralluogo l'immobile non era utilizzato da persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: concessione a garanzia di

mutuo fondiario; A rogito di Notaio Guido Bevilacqua in data 28/06/2007 ai nn. 30964/21546; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 28/07/2007 ai nn. 14749/3749; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: pignoramento immobiliare; A rogito di Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Pordenone in data 26/02/2021 ai nn. 227 iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/04/2021 ai nn. 5432/3958.

Dati precedenti relativi ai corpi: lotto 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 7.262,03.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto il libretto dell'impianto di riscaldamento non rinvenuto libretto dell'impianto e non sono presenti rapporti di manutenzione periodica.

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 **28/06/2007** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Maria Luisa Sperandeo, in data 09/08/1991, ai nn. 17282/3620; trascritto a Pordenone, in data 12/08/1991, ai nn. 9384/7263.

Titolare/Proprietario: - [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] - Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Guido Bevilacqua, in data 28/06/2007, ai nn. 30963/21545; trascritto a Pordenone, in data 28/07/2007, ai nn. 14748/8635.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 3229

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: costruire una recinzione sul confine di proprietà

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/04/1969 al n. di prot. 3229

Numero pratica: 208/74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un condominio ad uso abitazione e negozi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/10/1974 al n. di prot. 5218

NOTE: - rinnovo licenza edilizia del 20/05/1975 prot. n. 3737/75 - rinnovo licenza edilizia del 08/10/1975 prot. n. 7061/75

Numero pratica: 208/74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: voltura licenza edilizia 208/74

Oggetto: variante

Rilascio in data 16/05/1979 al n. di prot. 3691

Numero pratica: 208/74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Voltura

Per lavori: voltura e variante licenza edilizia 208/74

Oggetto: variante

Rilascio in data 03/07/1980 al n. di prot. 4456

Abitabilità/agibilità in data 25/02/1981 al n. di prot.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Discrasia porzione parete interna e finestra cantina Presenza di serramento a chisura terrazzo con ricavo di veranda

Regularizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Discrasia porzione parete interna e finestra cantina Presenza di serramento a chisura terrazzo con ricavo di veranda

pratica edilizia in sanatoria: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Per la regolarizzazione della veranda dovrà essere richiesto parere al condominio.

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 32 del 25/05/2021
Zona omogenea:	Zone B1 - di riqualificazione
Norme tecniche di attuazione:	Obiettivi - Riqualificazione energetica - Mitigazione attività agricole - Adattamento climatico

- Adattamento funzionale Destinazioni D'uso sono consentite le seguenti destinazioni d'uso dei volumi edificati e delle aree (art. 5 LR 19/2009 e smi): residenziale (compreso co-housing, social housing - LR 1/2016 art. 22 e smi); servizi (compresi centri benessere -SPA- e co-working); alberghiera e attività ricettive come da leggi regionali (LR 21/2016 e smi); direzionale: attività amministrative o professionali (compreso co-working), sanitaria e assistenziale, istruzione, ricerca tecnico scientifica, ricreativa con esclusione di dancing/discoteche; Commerciale al dettaglio entro il limite di 400 mq di superficie totale per ciascun intervento/attività comprensiva delle eventuali superfici artigianali destinate alla confezione e preparazione di prodotti relativi all'attività stessa nel rispetto del piano di zonizzazione acustica e delle norme igienico sanitarie sono ammesse in edifici esistenti le destinazioni: artigianale compatibile con residenza (livelli di rumore correlati alle zone residenziali); servizi e attrezzature collettive. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso degli spazi aperti: - cortili, giardini, orti, attrezzature per lo sport e il tempo libero all'aperto; - aree gioco attrezzate; - parcheggi. Interventiammessi Tipi di intervento lr 9/2009 art. 4 - nuova costruzione - ampliamento - ristrutturazione edilizia; - ristrutturazione urbanistica - trasformazione territoriale rilevanza edilizia: a) restauro e risanamento conservativo b) attività edilizia libera Interventi non ammessi - alterazione e demolizione fronti ed elementi di pregio; - Non sono ammessi ampliamenti in deroga ai sensi della LR 19/2009 e smi art. 39 bis. Indici e Parametri IF max 1,2 mc/mq (utile) SC max 45 % H max 3 piani - 10 m; in caso di aderenza con fronti di pregio o appartenenza a un fronte continuo dove sussistono fronti di pregio, l'altezza max va riferita a questi. In altri casi è ammessa la sopraelevazione fino all'allineamento con edifici in aderenza, fino al max di 4 piani. Sono comunque ammesse sopraelevazioni in deroga per adeguamento sismico e riqualificazione energetica di max 60 cm. Superficie permeabile verde min 25% della superficie fondiaria, fatte salve le norme di invarianza idraulica. distanza dai confini di proprietà min - nei lotti liberi: 5,0 m; 10 m nei lati a confine con le zone agricole; - per ristrutturazioni, ampliamenti e sopraelevazioni secondo Codice Civile - a confine previa stipula di con-

	<p>venzione tra confinanti, regolarmente registrata. distanza da strada min - 8,0 m per strade di collegamento tra le frazioni o con i Comuni contermini o in presenza di percorsi ciclabili di progetto, fino all'approvazione della relativa opera pubblica, indicati nelle tavole; - 4,00 per strade private o altre strade; - nei lotti già edificati: esistente, se inferiore; Distanza min da pareti finestrate - 10 m tra pareti finestrate esterne all'area pertinenziale Ampliamenti un tantum per lotti saturi - La realizzazione di cappotti per il miglioramento energetico non costituisce aumento di volume (cfr. art. 37 LR19/2009). - In Lotti saturi che non hanno già usufruito di ampliamenti sono ammessi nel rispetto della distanza min dalla strada: 1. case unifamiliari, unità di case a schiera o di bifamiliari: max 150 mc (volume complessivo) entro 30 mq SC max e 3,00m H aggiuntivi, nel rispetto dell'H max di zona; 2. altri Edifici: - chiusura di porticati al piano terra max 50% della SC esistente; - chiusura di lastrici solari con arretramento min dal fronte strada pari all'altezza dell'ampliamento, max 3,00 m H; - chiusura di terrazze e logge con pareti vetrate; - realizzazione di serre solari (come definite dalle presenti norme) fino a coprire l'intera parete sud/sud-ovest per uno spessore max di 3,00m; - Nel caso di edifici plurifamiliari esistenti con tetto piano la realizzazione di un tetto giardino (come definito dalle presenti norme) su almeno il 50% della superficie del tetto consente un ampliamento max sul restante 50% con H max 3,00 e arretramento min dal fronte strada pari all'altezza H. - E' sempre ammesso l'aumento di superficie coperta per la realizzazione di terrazze/porticati: max 25 mq SC nel rispetto delle distanze min. prescrizioni tipologicoarchitettoniche e di allineamento Per tutti gli ampliamenti (anche in deroga): _conservazione dei fronti di pregio individuati nel Piano secondo le norme; _conservazione delle viste di pregio individuate nel Piano. Per gli ampliamenti in deroga (LR19/2009): - allineamento max in altezza pari agli edifici contermini; - allineamento max in pianta su fronte strada pari agli edifici contermini. - allineamento in pianta min. da fronte strada 8,0 m in presenza di percorsi ciclabili di progetto.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commer-	NO

ciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,2 mc/mq (utile)
Rapporto di copertura:	45 %
Altezza massima ammessa:	3 piani - 10 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **lotto 1**

Trattasi di appartamento di condominio sito in Comune di Azzano Decimo (PN) via Verdi n. 21. L'unità abitativa è sita la piano secondo con accessorio cantina al piano seminterrato. Il compendio è stato edificato tra il 1974 ed il 1981. Il condominio è servito da ascensore. L'area esterna comune è destinata a spazi di manovra e posti auto. In uso esclusivo dell'appartamento vi è un posto auto censito al fg. 32 mapp. 445 sub 6 (attualmente garage) che non oggetto della presente relazione in quanto non pignorato. Accesso carraio delimitato da sbarra mobile e pedonale comuni da via Verdi.

L'immobile risulta così costituito:

P. 2 (h=2,68)

- ingresso,
- cucina,
- soggiorno,
- disimpegno,
- wc,
- bagno,
- n. 3 camere
- n. 2 terrazzi

P. S1 (h=2,07)

- cantina

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **129,00**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1974 ed il 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,68

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Stato di manutenzione sufficiente

Presenza di piccioni nel terrazzo

Tracce di umidità di risalita con esfoliazione e distacco della tinteggiatura ed intonaco nella cantina

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: cls rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle gres condizioni: sufficienti Note: parquet nelle camere
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: convettori condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti

Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti
---------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle consistenze si sono prese in considerazione le quote/superfici rilevate in loco ed i relativi indici di ragguglio a seconda della destinazione d'uso per il calcolo della superficie commerciale.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	superf. esterna lorda	1,00	112,00	€ 1.000,00
Terrazzi	superf. esterna lorda	0,25	2,25	€ 1.000,00
Cantina	superf. esterna lorda	0,30	2,40	€ 1.000,00

116,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il criterio di stima sintetica comparativa parametrica, individuando il valore di mercato riscontrabile per immobili consimili, tenendo conto di tutte le ca-

ratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- il compendio presenta un grado di conservazione e finitura sufficiente;
- l'attuale momento di mercato è in fase di stallo, proveniente da una fase di stagnazione che registrava un trend negativo associato ad una forte carenza di liquidità cui conseguiva un deprezzamento del valore del patrimonio immobiliare.
- la vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- i valori forniti fanno riferimento ad un intervallo temporale di ca. 9-12 mesi in relazione ad un mercato attualmente instabile;
- vi è un progressivo ribasso dei valori medi delle compravendite del libero mercato immobiliare a seguito dell'aumento considerevole di immobili oggetto di vendita giudiziaria acquistati a prezzi nettamente inferiori.

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 ed Azzano Decimo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Min.= 750 €/mq

Max.= 1.000 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:

lotto 1. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 116.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	112,00	€ 1.000,00	€ 112.000,00
Terrazzi	2,25	€ 1.000,00	€ 2.250,00
Cantina	2,40	€ 1.000,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.650,00
Valore corpo			€ 116.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 116.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 116.650,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
lotto 1	Abitazione di tipo civile [A2]	116,65	€ 116.650,00	€ 116.650,00

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%)	€ 17.497,50
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
8.4	Prezzo base d'asta del lotto:	
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 96.152,50 Arr. ad € 96.000,00



Data generazione:
16-06-2022 20:06:55

L'Esperto alla stima
Geom. Massimo Colautti