
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **190/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 0434540416
Fax: 0434540416
Email: ing.nicita@gmail.it
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Mores di sotto n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Descrizione zona: Azzano Decimo è un piccolo Comune, con più di 15.000 abitanti, situato nella pianura friulana occidentale, a pochi chilometri dalla sponda sinistra del Meduna. Dista circa 10 km da Pordenone. Per la sua collocazione geografica è crocevia di importanti flussi commerciali e industriali. Il comune di Azzano Decimo è caratterizzato da diversi paesaggi naturali con resti di antichi boschi di latifoglie e conifere angiosperme, alcune di esse vecchie di centinaia d'anni; il più importante tra questi è sicuramente il bosco della Mantova. Azzano è facilmente raggiungibile dalla pianura grazie ad un collegamento viario che la collega agevolmente con i principali centri delle Regioni Friuli Venezia Giulia e del Veneto sia attraverso la viabilità ordinaria (SS. 13, SR. 251) che autostradale (A 28; A 4; A 27;). Pure i collegamenti ferroviari, integrati con le linee garantite da corriere, con la vicina Stazione di Pordenone e con l'aeroporto "Marco Polo" di Venezia (circa 76 km.) favoriscono una comoda mobilità nella località.

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con garage

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

██████████ foglio 32, particella 1317, subalterno 4, indirizzo Via Mores di Sotto n. 5, piano 1, comune Azzano Decimo, categoria A2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 89 mq, rendita € 582,31, ██████████

██████████ foglio 32, particella 1317, subalterno 12, indirizzo Via Mores di Sotto n. 5, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € 59.50

Corpo: Terreno

Categoria: agricolo

Dati Catastali:

██████████, sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 30, particella 58, qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale 470 mq, reddito dominicale: € 5.34, reddito agrario: € 3.40

2. Possesso

Bene: via Mores di sotto n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con garage

Possesso: Occupato da ██████████ in qualità di proprietario dell'immobile

Corpo: Terreno

Possesso: Occupato da ██████████ in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Mores di sotto n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Mores di sotto n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con garage

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Mores di sotto n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con garage

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Mores di sotto n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con garage

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Mores di sotto n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Appartamento con garage

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno
Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: via Mores di sotto n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Prezzo da libero: euro 69.000

Premessa

1 - PREMESSA Con provvedimento del 16 Giugno 2023 la S.V. Ill.ma, nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 190/2022 del R.G. Es.. 2 - IL TERMINE L'Illustrissima S.V. assegnava al sottoscritto il termine del 8 ottobre 2023, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica. 3 - LE OPERAZIONI PERITALI • 1° SOPRALLUOGO In data 30 Giugno 2023 alle ore 16.00 (si confronti allegato n. 1 Verbale di sopralluogo), così come comunicato alle parti, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Azzano Decimo, Mores di sotto n. 5, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza dell'esecutata [REDACTED] (sostituto del custode giudiziario) e del [REDACTED] (prestatore d'opera per attività strumentali di mia fiducia). Lì, il C.T.U. ha accertato l'esatta ubicazione degli immobili, la destinazione d'uso, le principali caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura, ha eseguito un dettagliato rilievo degli immobili e ha scattato molte foto. Successivamente, il C.T.U. si è spostato in via Pradat Candie n. 83 dove ha preso visione del terreno e ha scattato alcune foto (cfr. Documentazione Fotografica allegato n. 5). Il C.T.U. chiuse definitivamente le operazioni peritali alle ore 17.05.

Beni in **Azzano Decimo (PN)**
Località/Frazione
via Mores di sotto n. 5

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: Appartamento con garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33081, Via Mores di sotto n. 5

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 32, particella 1317, subalterno 4, indirizzo Via Mores di Sotto n. 5, piano 1, comune Azzano Decimo, categoria A2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 89 mq, rendita € 582,31

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 in atti dal 17/02/2011 (n.028690/2011) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2015 in atti dal 16/10/2015 (n.017958/2015) Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Millesimi di proprietà di parti comuni: 141.97/1000

Confini: L'immobile confina a sud con affaccio su via G. Marconi, a nord parte con il vano scala e altro appartamento interno 5a, ad ovest con affaccio su area comune condominiale, ad est con affaccio su via Mores di Sotto.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 32, particella 1317, subalterno 12, indirizzo Via Mores di Sotto n. 5, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € 59.50

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2011 in atti dal 17/02/2011 (n.028698/2011) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2015 in atti dal 16/10/2015 (n.017966/2015) Variazione del quadro tariffario del

01/01/1992 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Millesimi di proprietà di parti comuni: 141.97/1000

Confini: L'immobile confina a sud con vano scala e locale condominiale, a est in parte con il vano scala e in parte con muro di fondazione, ad ovest con area comune condominiale, ad nord con garage di altra ditta.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno.

agricolo sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33081, via Pradat Candie

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED],
sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 30, particella 58, qualità Semin Arbor, classe 2,
superficie catastale 470 mq, reddito dominicale: € 5.34, reddito agrario: € 3.40

Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984

Confini: L'immobile confina a sud con particella al foglio 30, numero 59, a nord con particelle al foglio 30, numero 598, 600 e con strada di accesso alla particella n. 600, ad ovest con particelle al foglio 30, numero 598, 600, ad est con strada di accesso alla particella n. 600.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in una zona centrale del Comune di Azzano Decimo a 350 metri da piazza Libertà. Azzano Decimo è un piccolo Comune, con più di 15.000 abitanti, situato nella pianura friulana occidentale, a pochi chilometri dalla sponda sinistra del Meduna. Dista circa 10 km da Pordenone. Per la sua collocazione geografica è crocevia di importanti flussi commerciali e industriali. Il comune di Azzano Decimo è caratterizzato da diversi paesaggi naturali con resti di antichi boschi di latifoglie e conifere angiosperme, alcune di esse vecchie di centinaia d'anni; il più importante tra questi è sicuramente il bosco della Mantova. Azzano è facilmente raggiungibile dalla pianura grazie ad un collegamento viario che la collega agevolmente con i principali centri delle Regioni Friuli Venezia Giulia e del Veneto sia attraverso la viabilità ordinaria (SS. 13, SR. 251) che autostradale (A 28; A 4; A 27;). Pure i collegamenti ferroviari, integrati con le linee garantite da corriere, con la vicina Stazione di Pordenone e con l'aeroporto "Marco Polo" di Venezia (circa 76 km.) favoriscono una comoda mobilità nella località.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Palasport (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Aviano, Pordenone, Sacile.

Attrazioni paesaggistiche: Valcellina, Cansiglio.

Attrazioni storiche: Centro storico e musei città di Pordenone, Sacile, Spilimbergo.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Marco Polo" di Venezia 76 km, Stazione Ferroviaria Pordenone 13 km, Bus ATAP 150 m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento con garage

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Azzano Decimo (PN), Via Mores di sotto n. 5

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: Terreno

agricolo sito in Azzano Decimo (PN), via Pradat Candie

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Il C.T.U. ha contattato il sig. [REDACTED] limitrofa al terreno oggetto del procedimento il quale mi ha dichiarato che cura gratuitamente la manutenzione del terreno).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo del 13/05/2021, Tribunale di Pordenone, rep. 440; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/09/2021 ai nn. 14522/2276; Importo ipoteca: € 200.000,00; Importo capitale: € 200.000,00; Note: Grava su Azzano Decimo Foglio 32 Particella 1317 Sub. 4 Particella 1317 Sub. 12, Azzano Decimo Foglio 30 Particella 58.

- **Trascrizione pregiudizievole** [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 28/11/2022 rep. 2617 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2022 ai nn. 19636/14452; Grava su Azzano Decimo Foglio 32 Particella 1317 Sub. 4 Particella 1317 Sub. 12, Azzano Decimo Foglio 30 Particella 58.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con garage

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo del 13/05/2021, Tribunale di Pordenone, rep. 440; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/09/2021 ai nn. 14522/2276; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 558.893,81.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 28/11/2022 rep. 2617 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/12/2022 ai nn. 14522/2276; .

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento con garage
sito in Azzano Decimo (PN), via Pradat Candie

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500 euro. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0. dalla dichiarazione dell'amministratore che si allega risulta che "le spese di condominio risultano regolari e saldate in base al calendario rate predisposto".

Millesimi di proprietà: 141.97/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: corte interna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Lo scrivente perito ha provveduto alla relazione dell'APE

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

Avvertenze ulteriori: Dalla dichiarazione dell'amministratore che si allega risulta che " Non esistono cause condominiali in corso con domanda trascritta che abbiano come parti la signora Brusadin Eddi o suoi aventi causa". Inoltre, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria di Pordenone non risultano atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: Terreno

agricolo sito in Azzano Decimo (PN), via Pradat Candie

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Millesimi di proprietà: Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Attestazione Prestazione Energetica: Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Indice di prestazione energetica: Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

Note Indice di prestazione energetica: Il punto non viene trattato in quanto non attinente alla natura del bene

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al **23/02/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio PASQUALIS AMERICO , in data 17/11/1987, ai nn. 91540; trascritto a Pordenone, in data 07/12/1987, ai nn. 13100/10285.

Note: immobili in Azzano Decimo Foglio 32 Particella 1317 Sub. 4-12

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] dal 23/02/2005 al 31/07/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 31/07/2009, ai nn. 67/1094; trascritto a Pordenone, in data 14/09/2009, ai nn. 13040/8605.

Note: A [REDACTED] la quota pari a 1/4 ciascuno di piena proprietà degli immobili in Azzano Decimo Foglio 32 Particella 1317 Sub. 4-12 e Foglio 30 Particella 58 (in nota indicata erroneamente come part.53) era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 23/03/2005. In data 17/01/2023 ai nn. 734/621 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte degli eredi [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione del 31/07/2009 Rep.3604 Not.Vuolo Paolo.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Vuolo Paolo Cordenons, in data 31/07/2009, ai nn. 3604/2640; trascritto a Pordenone, in data 10/08/2009, ai nn. 11820/7736.

Note: atto di donazione accettata del 31/07/2009 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Immobili in Azzano Decimo Foglio 32 Particella 1317 Sub. 4-12 e Foglio 30 Particella 58

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con garage

Titolare/Proprietario: Ceschin Italia **proprietario/i ante ventennio** al **23/02/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 01/10/1985, ai nn. 38081/22961; trascritto a Pordenone, in data 18/10/1985, ai nn. 9584/7861.

Note: immobile in Azzano Decimo Foglio 30 Particella 58 quota di 54/60. In riferimento alla provenienza dell'immobile in Alzano Decimo Foglio 30 Particella 58 in capo alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile predetto.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] dal 23/02/2005 al 31/07/2009 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a Pordenone, in data 31/07/2009, ai nn. 67/1094; trascritto a Pordenone, in data 14/09/2009, ai nn. 13040/8605.

Note: in data 17/01/2023 ai nn. 734/621 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte degli eredi [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto di donazione del 31/07/2009 Rep.3604 Not. Vuolo Paolo. [REDACTED]

[REDACTED] la quota pari a 1/4 ciascuno di piena proprietà degli immobili in Azzano Decimo Foglio 32 Particella 1317 Sub. 4-12 e Foglio 30 Particella 58 (in nota indicata erroneamente come part.53) era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 23/03/2005.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/07/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di donazione - a rogito di Notaio Vuolo Paolo Cordenons, in data 31/07/2009, ai nn. 3604/2640; trascritto a Pordenone, in data 10/08/2009, ai nn. 11820/7736.

Note: atto di donazione accettata del 31/07/2009 da potere di [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Azzano Decimo (PN) CAP: 33081, Via Mores di sotto n. 5**

Numero pratica: 204/74

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/06/1974

Abitabilità/agibilità in data 16/09/1975

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con garage

Abitazione di tipo civile [A2] sito in **Azzano Decimo (PN) CAP: 33081, Via Mores di sotto n. 5**

Numero pratica: 9144_89

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: sostituzione generatore di calore e posa tubazione allacciamento rete gas metano

Rilascio in data 01/09/1989 al n. di prot. 9144

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con garage

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con garage

agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.C.C. n. 10 del 09.04.2022, integrata con D.C.C. n. 56 del 23.11.2022 resa esecutiva con D.P.Reg. n. 051/Pres. del

	13.03.2023 pubblicato sul B.U.R. n. 13 del 29.03.2023,
Zona omogenea:	Zona B1 di riqualificazione
Norme tecniche di attuazione:	Aree di riqualificazione del tessuto edilizio denso Obiettivi: Riqualificazione energetica, Mitigazione attività agricole, Adattamento climatico, Adattamento funzionale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
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 mt
Volume massimo ammesso:	non specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	In Lotti saturi che non hanno già usufruito di ampliamenti "una tantum" successivamente alla data di approvazione della Variante n. 34 al P.R.G.C. (31.05.2006) sono ammessi nel rispetto della distanza minima dalla strada: - per case unifamiliari, unità di case a schiera o di bifamiliari: - per altri edifici: • chiusura di porticati al piano terra, nel rispetto dei seguenti limiti: chiusura totale per superfici esistenti inferiori o uguali a 20 mq; max 50% della SC esistente, negli altri casi; • chiusura di lastrici solari con arretramento minimo dal fronte strada pari all'altezza dell'ampliamento, max 3,00 mt di altezza; • chiusura di terrazze e logge con pareti vetrate o parzialmente vetrate, con la porzione non vetrata di altezza massima pari ad 1,00 mt; • realizzazione di serre solari (come definite dalle presenti norme) fino a coprire l'intera parete sud/sud-ovest per uno spessore max di 3,00 mt; • 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 mt e arretramento minimo dal fronte strada pari all'altezza H; • l'aumento di superficie coperta per la

	realizzazione di terrazze/porticati: max 25 mq SC nel rispetto delle distanze minime.
--	---

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con garage

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con D.C.C. n. 10 del 09.04.2022, integrata con D.C.C. n. 56 del 23.11.2022 resa esecutiva con D.P.Reg. n. 051/Pres. del 13.03.2023 pubblicato sul B.U.R. n. 13 del 29.03.2023,
Zona omogenea:	Zona E7 Agricole abitate
Norme tecniche di attuazione:	aree edificate esistenti in ambito agricolo, di carattere multifunzionale Obiettivi: 1) Riuso e adeguamento del patrimonio edilizio rurale esistente con funzioni miste compatibili, abitative e lavorative; 2) aumento della qualità edilizia, ambientale e insediativa, nel rispetto degli elementi di valore
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	varie (cfr. allegato 6 Norme tecniche)
Rapporto di copertura:	varie (cfr. allegato 6 Norme tecniche)
Altezza massima ammessa:	varie (cfr. allegato 6 Norme tecniche)
Volume massimo ammesso:	varie (cfr. allegato 6 Norme tecniche)
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	circa 14 mc per imprenditore agricolo
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con garage**

L'appartamento è ubicato in Azzano Decimo, Via Mores di sotto n. 5, interno B, in una palazzina facente parte del condominio "Carla". La palazzina è situata nella zona centrale della località di Azzano Decimo e presenta al piano terra tre negozi, mentre ai piani soprastanti cinque appartamenti per civile abitazione. L'appartamento per civile abitazione è sito al primo piano (secondo fuori terra) di una palazzina composta da tre piani fuori terra più un piano mansardato (cfr. allegato 5 foto da n°. 1 al n°. 16) e ha una superficie commerciale di circa 97,5 mq. L'immobile è composto da: un vano ingresso-pranzo avente la superficie netta pari a circa 19.6 mq (cfr. allegato 5 foto da n°. 17 al n°. 19), una cucina avente la superficie netta pari a circa 7.1 mq (cfr. allegato 5 foto da n°. 21 al n°. 22), un bagno avente la superficie netta pari a circa 5.7 mq (cfr. allegato 5 foto da n°. 23 al n°. 24), una camera 1 avente la superficie netta pari a circa 19.3 mq (cfr. allegato 5 foto da n°. 25 al n°. 26), una camera 2 avente la superficie netta pari a circa 11.8 mq (cfr. allegato 5 foto da n°. 27 al n°. 28), un disimpegno avente la superficie netta pari a circa 4.2 mq e un ripostiglio avente la superficie netta pari a circa 2.7 mq (cfr. allegato 5 foto n°. 29, 30), lo stesso presenta, infine, una superficie non residenziale di circa mq. 10, composta da un poggiolo (cfr. allegato 5 foto dalla n. 31 alla n. 34). Fa parte dell'immobile un garage ubicato al piano terra. Struttura e finitura esterne: l'edificio, in cui è ubicato l'appartamento, presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nel 1975, ha struttura portante mista muratura più cemento armato, solai del tipo "Bausta", esposizione a sud, ovest ed ad est,. Infine, si fa presente che l'appartamento non è provvisto di rifiniture di lusso.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5b; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 m

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento è in mediocre stato di conservazione tutti gli impianti sono da rifare. Pur se richiesto, non sono stati consegnati allo scrivente nessuna copia delle certificazione di conformità e del libretto d'impianto della caldaia, l'esecutata ha dichiarato, nel verbale di sopralluogo, di non essere in possesso dei certificati. L'impianto di riscaldamento è autonomo. Le pareti esterne sono in parte intonacate con con graffiato sintetico colorato; i davanzali sono in marmo; il pavimento del porticato interno ha rivestimento in piastrelle di ceramica; all'interno le scale sono rivestite di marmo; i pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica, fanno eccezione le camere da letto che presentano un rivestimento in parquet. I soffitti e le pareti presentano una tinteggiata con idropittura. Gli infissi esterni

sono in alluminio dorato e privi di vetrocamera, gli infissi interni sono del tipo tamburato. L'immobile è privo di ascensore.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni materiale: **plastica** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **scarse**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **graffiato sintetico colorato** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente non esistono agli atti certificazioni di conformità relativi all'impianto e libretto d'impianto.

Gas tipologia: **in parte a vista e in parte sotto traccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente non esistono agli atti certificazioni di conformità relativi all'impianto e libretto d'impianto.

Idrico tipologia: **sottotraccia** condizioni: **da ristrutturare**

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame ed in acciaio zincato** diffusori: **termosifoni in acciaio** condizioni: **scarse** conformità: **non a norma**

Note: dalla ricerca effettuata dallo scrivente non esistono agli atti certificazioni di conformità relativi all'impianto e libretto d'impianto.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ottenuta come somma delle: Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Superfici ponderale ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini. Quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). I coefficienti di omogenizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria. I coefficienti di omogenizzazione sono stati scelti dal perito in base all'esperienza personale e tenendo in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione (superficie principale)	sup reale lorda	1,00	85,00	€ 850,00
Poggiolo	sup reale lorda	0,35	3,50	€ 850,00
garage	sup reale lorda	0,50	9,00	€ 850,00

97,50

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Azzano decimo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1100

Accessori:

Appartamento con garage1. Garage

Posto al piano terra ha una superficie complessiva di 18 mq

Valore a corpo: -

Note: valore compreso nella stima dell'appartamento.

Descrizione: **agricolo** di cui al punto **Terreno**

Il Terreno è ubicato in via Pradat Candie nei pressi del cimitero di Azzano Decimo (circa a 110 m) , con accesso da una strada sterrata all'altezza del civico 83, Il terreno si presenta pianeggiante e di forma quasi triangolare. Il terreno si presenta al livello della strada da cui è separata da un fosso di drenaggio. Il terreno presenta una superficie complessiva e di circa 470 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **470,00**

il terreno risulta di forma quasi triangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente franco - argilloso

Sistemazioni agrarie si, fosso di drenaggio

Sistemi irrigui presenti no

Colture erbacee no

Colture arboree no

Selvicolture no

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno si presenta non recintato. Sul terreno e sono presenti alcuni alberi cresciuti spontaneamente, un cespuglio di Kniphofia uvaria e alcuni cespugli di Calla bianca.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo arborato	sup reale netta	1,00	470,00	€ 5,50

470,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dei beni immobili si è adottato il criterio Market Comparison Approach (MCA) e la Metodologia della Comparazione Economico Finanziaria, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in particolare modo che:

- a) l'immobile ha destinazioni di civile abitazione;
- b) l'attuale momento di mercato registra un trend stazionario (cfr. il rapporto immobiliare 2022 redatto dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e ABI – Associazione Bancaria Italiana);
- c) la vendita avviene attraverso un'asta giudiziaria visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi - difetti sia occulti che visibili, con l'indicazione di un prezzo a base d'asta che assolve la funzione di incentivare i potenziali acquirenti;
- d) l'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato nel 1975: lo stato generale di conservazione appare mediocre;
- e) da quanto desunto dalla documentazione fornita dall'amministratore non esistono debiti verso il condominio;
- f) l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con radiatori lamellari in acciaio ed un condizionatore nella zona disimpegno;
- g) non è presente l'ascensore (alloggio sito al piano 1°).

Descrizione dei criteri

A) Market Comparison Approach (MCA)Descrizione del Market Comparison Approach (MCA)Tale procedimento comparativo pluriparametrico è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:• quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);• qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);• qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. In pratica, per quanto concerne, ad esempio, le caratteristiche quantitative i prezzi marginali, in alcuni casi, sono identificabili nei cosiddetti rapporti mercantili, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni. Nel caso, invece, delle caratteristiche qualitative, per la maggior parte di tali caratteristiche si procede alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (subject) e gli immobili di confronto (comparables).Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il subject del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai comparables dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject. Com'è noto, il presupposto fondamentale del procedimento comparativo, e quindi anche dell'MCA, è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente omogeneo, riferiti ad immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc..A livello operativo, si sono trovati tre appartengono alla stessa zona omogenea di mercato. Le informazioni disponibili sono caratterizzate dai requisiti di aggiornamento, omogeneità e specificità necessari per eseguire in maniera rigorosa il procedimento sopra descritto. Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del metodo di stima sopra descritto, si è proceduto ad un'attenta indagine di mercato, a seguito della quale sono stati rilevati i dati (cfr. allegato 11) riferiti ad immobili di

caratteristiche simili, ubicati all'interno della Provincia di Pordenone, nella zona di Azzano Decimo. La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di comparables con caratteristiche omogenee rappresentate sia dall'epoca del dato che dalla localizzazione in riferimento ai semestri di rilevamento dei prezzi immobiliari rilevati dal citato Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si rappresenta che qualora il prezzo rilevato sia un valore posto in vendita tramite agenzie immobiliari, lo stesso viene decurtato del 10% in quanto suscettibile di probabili ribassi dovuti alla contrattazione. Si verifica poi che il prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparables con cui si è ampliato il campione, sia compreso nel range di ammissibilità ritenuto congruo 5%. Per l'applicazione del MCA lo scrivente Perito estimatore ha fatto uso del programma di calcolo Expert Stime prodotto dalla Geo Network, licenza d'uso XPE-001-13159L.

Valutazione Terreni

Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo sintetico a vista dell'intero corpo.

2) Metodo sintetico-comparativo E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile. In particolare per quanto riguarda il terreno, il valore di mercato viene determinato per confronto con i prezzi pagati per terreni simili sulla base di un parametro comune (la superficie espressa in metri quadri). Con procedimenti monoparametrico il valore di mercato è dato da: $V_m = V_u \times \text{metri quadri} \times c - A/D$

dove

- V_u è il valore ordinario unitario ottenuto dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato di fondi simili e la sommatoria delle relative superfici;

- c sono i coefficienti di differenziazione;

- A/D sono le aggiunte e detrazioni al valore ordinario.

Le fonti da cui è possibile acquisire i valori unitari possono essere dirette o indirette. Le fonti dirette sono i contraenti della vendita, gli intermediari, i consulenti ecc. Le fonti indirette sono le seguenti:- i valori dell'Istituto nazionale di economia agraria (INEA);- i valori agricoli medi (VAM) per fini espropriativi;- i listini di agenzie immobiliari.

I VAM sono determinati da apposite commissioni provinciali di cui fanno parte esperti e tecnici. Sono riferiti a ogni regione agraria (zona di omogenea vocazione agraria) ogni qualità di coltura (seminativi, frutteti ecc); sono inoltre aggiornati ogni anno e resi pubblici. Non comprendono però l'incidenza dei fabbricati e di altri miglioramenti fissi.

Elenco fonti:

Catasto di Aviano;Conservatoria dei Registri Immobiliari di Aviano; Uffici del registro di Aviano; Ufficio tecnico di Aviano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Aviano e Pordenone.

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento con garage. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.731,25, Altro Metodo di Valorizzazione. Market Comparison Approach (MCA)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

abitazione (superficie principale)	85,00	€ 850,00	€ 72.250,00
Poggiolo	3,50	€ 850,00	€ 2.975,00
garage	9,00	€ 850,00	€ 7.650,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 82.875,00
manutenzione degli impianti inferiore al valore normale, assenza di certificati di conformità detrazione del 5.00%			€ -4.143,75
Valore corpo			€ 78.250,63
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 78.250,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.250,63

Terreno. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 2.500,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.585,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
seminativo arborato	470,00	€ 5,50	€ 2.585,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 2.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.585,00
Valore corpo	€ 2.542,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 2.542,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 2.542,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento con garage	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	97,50	€ 78.250,63	€ 78.250,63
Terreno	agricolo	470,00	€ 2.542,50	€ 2.542,50

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%)	€ 12.118,97
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:	€ 68.673,73
---	-------------

Note finali dell'esperto: Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione composta da pagine 20 (venti) viene depositata telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone Sezione Esecuzioni Immobiliari unitamente ai seguenti atti allegati.

Allegati

- 1) Documentazione estratta presso l'ufficio del territorio:
 - a) una planimetria catastale dell'appartamento;
 - b) una planimetria catastale del garage;
 - c) una porzione del foglio di mappa del foglio 32;
 - d) una porzione del foglio di mappa del foglio 30;
 - e) una visura storica al catasto fabbricati (appartamento);
 - f) una visura storica al catasto fabbricati (garage);
 - g) una visura storica al catasto terreni;
 - h) elenco immobili;
- 2) documenti inviati:
 - a) una richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie Comune di Azzano Decimo;
 - b) una richiesta di Certificato di destinazione urbanistica del terreno presso il Comune di Azzano Decimo;
 - c) una richiesta di atti notarili;
 - d) una richiesta di certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio presso il Comune di Pordenone;
 - e) una richiesta di contratti di locazione o comodato presso l'agenzia delle Entrate sede di Pordenone;
 - f) una richiesta di rilascio di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori presso il Comune di Azzano Decimo;
- 3) un verbale di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (49 foto);
- 6) documentazione urbanistico – edilizia:
 - a) Licenza edilizia pratica n°. 204-74;
 - b) autorizzazione edilizia del 01-09-1989;
 - c) autorizzazione di abitabilità 204-74;
 - d) un certificato di destinazione urbanistica;
 - e) norme tecniche allegate al CDU;
- 7) una copia dell'atto di provenienza;
- 8) documenti rilasciati:
 - a) una risposta dell'Agenzia delle Entrate;
 - b) una risposta dell'ufficiale all'anagrafe di Pordenone;
 - c) una risposta dell'ufficiale Stato Civile Pordenone.
- 9) documentazione energetica:
 - a) una copia dell'attestato di deposito;
 - b) una copia dell'attestato di prestazione energetica;
- 10) quattro ispezioni ipocatastali;
- 11) tre annuncio di vendita;
- 12) elaborazioni relative alla stima tramite Market Comparison Approach (MCA);
- 13) perizia con omissione dati sensibili.

Pordenone 21-09-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita