



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **148/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2022



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 01 –

Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Integrazione della perizia per le particelle

654, 660 Foglio 21 Azzano Decimo

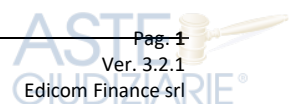


Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

Studio in: Via dei Vico 7 - 33081 Aviano (PN)

Pec: m.boschian_cuch@epap.conafpec.it





INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: Via Runchie, 30/1 - Azzano Decimo (PN) - 33082



Lotto: 01 – Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Categoria: Terreni

Dati Catastali:



- 1) [REDACTED], foglio 21, particella 654, Comune Azzano Decimo, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 250 mq. Reddito Dominicale € 2,84; Reddito Agrario € 1,81 Catasto Terreni.
- 2) [REDACTED], foglio 21, particella 660, Comune Azzano Decimo, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 250 mq. Reddito Dominicale € 2,84; Reddito Agrario € 1,81 Catasto Terreni.



2. Possesso

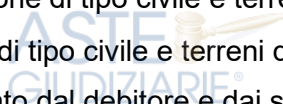


Bene: Via Runchie, 30/1 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 – Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili



Bene: Via Runchie, 30/1 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 – Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza



Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Runchie, 30/1 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 – Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Runchie, 30/1 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 – Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Runchie, 30/1 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Runchie, 30/1 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Continuità delle trascrizioni: Non specificato



8. Prezzo



Bene: Via Runchie, 30/1 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Prezzo da libero: € 21.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Abitazione di tipo civile in **Azzano Decimo (PN)**

Via Runchie, 30/1

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

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: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza

Abitazione in villini [A7] e terreni di pertinenza

sito in Azzano Decimo (PN) CAP 33082, Via Runchie, 30/1.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

1) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 21, particella 654, Comune Azzano Decimo, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 250 mq. Reddito Dominicale € 2,84; Reddito Agrario € 1,81 Catasto Terreni.

Derivante da: Frazionamento del 06.09.2006 pratica n° PN0079030.

Confini: Confini: particelle n. 660, 110, 111, 618, 615 Foglio 21 Comune Azzano Decimo.

2) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 21, particella 660, Comune Azzano Decimo, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie 250 mq. Reddito Dominicale € 2,84; Reddito Agrario € 1,81 Catasto Terreni.

Derivante da: Frazionamento del 25.05.2007 pratica n° PN0157322.

Confini: Confini: particelle n. 654, 618, 746 Foglio 21 Comune Azzano Decimo.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio di immobili pignorati è costituito da un edificio ad uso residenziale con pertinenza ad uso deposito – autorimessa (particella 618 subb. 4,3,2 Foglio 21) e uno scoperto di pertinenza (particelle 654, 660 Foglio 21). L'accesso all'abitazione avviene tramite l'accesso carraio - pedonale di Via Runchie. La zona di inserimento del fabbricato è di tipo residenziale avente caratteristiche di centro urbano con edificazione a densità medio - bassa, proprio delle aree periferiche.

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.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Portogruaro, San Vito al Tagliamento..

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Nota Agenzia delle Entrate del 03.06.2025; non risultano contratti di locazione vigenti per gli immobili oggetto di pignoramento relativa alle particelle 660, 654 Foglio 21.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 02/01/2024 n. 3030 e
trascritto a Pordenone in data 17/01/2024 ai nn. 697/554.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile e terreni di pertinenza Foglio
21 particella 618 (subb. 2, 3, 4 Catasto Fabbricati) e 654, 660 (Catasto Terreni) Comune
di Azzano Decimo.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non pertinente.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non conosciuto.

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: non pertinente.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI PROPRIETARI:**Proprietario attuale:**

1) [REDACTED] per la quota di 1/1, dal 26/07/2007 ad oggi (attuale proprietario). In forza di donazione - a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 26/07/2007, ai nn. 54642/23088; trascritto a Pordenone, in data 30/07/2007, ai nn. 14902/8708.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono presenti atti edilizi relativi alle particelle 654, 660 Foglio 21 Comune di Azzano Decimo.

7.1 Conformità edilizia:**Terreni di pertinenza dell'abitazione principale**

Dati relativi particelle 654, 660 Foglio 21 Comune di Azzano Decimo.

Si conferma la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica**Terreni di pertinenza particelle 654, 660 Foglio 21 Comune di Azzano Decimo.**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 10 del 09.04.2022; D.C.C. n° 56 del 23.11.2022 (PRG 2040).
Zona omogenea:	B2 - Residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	

	PRG 2040 - Piano Regolatore Generale Comunale adottato: art. 1 (contenuti, principi ispiratori, recepimento obiettivi, indirizzi e direttive del PPR), art. 2 (definizioni), art. 3 (interventi diretti e convenzionati), art. 4 (interventi diretti (PAC)), art. 5 (incentivi), art. 6 (deroghe LR 19/2009), art. 7 (norme transitorie), art. 21 (zone B2 di completamento).
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:	0,7 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	7,5 ml
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. N. Prot.n.0015701 del 26.06.2025 rilasciato dal Comune di Azzano Decimo.

Descrizione: **Terreni di pertinenza dell'abitazione di tipo civile Via Runchie, 30/1**

I terreni identificati catastalmente al Foglio 21 mappali 660. 654 costituiscono lo scoperto esclusivo dell'abitazione principale di cui alla particella 618 subb. 4,3,2. Trattasi di terreni non edificati che costituiscono un unico lotto con l'abitazione principale. L'accesso all'abitazione e allo scoperto di pertinenza avviene tramite il passaggio carraio da Via Runchie.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 21/11/2022 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e delle pertinenze - accessori (portico, cantina, terreno esterno scoperto di pertinenza) sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Descrizione	Parametro	Superficie reale lorda, mq	Coefficiente	Superficie commerciale, mq	Prezzo unitario, € per mq
Terreno scoperto di pertinenza – Particella 654 Foglio 21	Superficie reale lorda, mq	250,00	0,05	12,50	€ 1.000,00
Terreno scoperto di pertinenza – Particella 654 Foglio 21	Superficie reale lorda, mq	250,00	0,05	12,50	€ 1.000,00
			TOTALE, MQ 25		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Per la valutazione dell'immobile pignorato si è adottato il criterio sintetico - comparativo individuando il valore medio di mercato riscontrabile in zona per tipologie comparabili di immobili, tenendo conto delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione.

Il parametro adottato per il calcolo della consistenza è il "metro quadrato" di superficie commerciale, ovvero della superficie reale lorda comprensiva dello spessore delle murature esterne ed interne. Le misure dei vani principali e delle pertinenze sono state rilevate durante il sopralluogo del 21/11/2022 e dalle planimetrie catastali in possesso. Le superfici dell'abitazione principale e delle pertinenze (portico, cantina) sono state rettificate ad un valore standard secondo uno specifico indice mercantile correttivo che varia da 0 a 1 (fonte: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la determinazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio).

Nel caso dell'immobile pignorato, considerando che è collocato in un contesto residenziale ben definito, con presenza di edifici a destinazione residenziale e direzionale nelle vicinanze oltre che dal fattore positivo della relativa vicinanza al centro di Azzano Decimo si ritiene di non applicare indicatori correttivi al ribasso del valore medio. Pertanto, visto che trattasi di bene destinato a procedura esecutiva, si determina l'individuazione di un valore unitario di € 1.000,00 per mq di superficie lorda commerciale

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, Azzano Decimo;

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

- 1) Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari. Comune Azzano Decimo - zona periferica D2. Semestre 02/2024; Destinazione residenziale Tipologia Ville e villini - Stato normale - Quotazione da 850 a 1.250 € per mq.
- 2) Borsino immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone periodo 2024 - 2025. Comune Azzano Decimo Zona periferica; Destinazione residenziale Tipologia Appartamenti e locali commerciali - Stato ottimo - Quotazione da 600 a 1.100 € per mq.

Altre fonti di informazione:

- 1) Borsino immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone periodo 2024 - 2025.
- 2) Agenzia delle Entrate. Osservatorio banca dati delle quotazioni immobiliari.

8. Valutazione corpi:**Terreni dello scoperto esclusivo di abitazione di tipo civile.**

Stima sintetica – comparativa dei terreni particelle 654, 660 Foglio 21:

valore di € 25.000,00.

Destinazione	Superficie commerciale, mq	Valore Unitario, € per mq	Valore Complessivo, €
Terreno scoperto di pertinenza dell'abitazione – Particella 654 Foglio 21	12,50	€ 1.000,00	€ 12.500,00
Terreno scoperto di pertinenza dell'abitazione – Particella 660 Foglio 21	12,50	€ 1.000,00	€ 12.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 25.000,00
Valore corpo			€ 25.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 25.000,00

Riepilogo:

Identificazione	Immobile	Superficie commerciale, mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Terreni scoperti di pertinenza dell'abitazione – Particelle 654, 660 Foglio 21	Terreni scoperti dell'abitazione principale Via Runchie 30/1,	25,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00



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 disposizioni del Giudice dell'Esecuzione (minimo 15%)

€ 3.750,00

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:

€ 21.250,00

Arrotondato a

€ 21.000,00



Pordenone (PN), 20 agosto 2025

Il perito estimatore

Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

