



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 ROBERTA BOLZONI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 01 –
Abitazione di tipo civile**

Esperto alla stima: Dott. Agronomo Michele Boschian Cuch

Codice fiscale: BSCMHL78E04A516F

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

Email: michelecuch3@hotmail.com

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

Corpo: Abitazione di tipo civile

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

- 1) [REDACTED], foglio 21, particella 618, subalterno 4, indirizzo Via Runchie, 30/1, piano S1 - T - P, Comune Azzano Decimo, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 204 mq, rendita € 831,50.
- 2) [REDACTED], foglio 21, particella 618, subalterno 2, indirizzo Via Runchie, piano T, Comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 46 mq, rendita € 101,95.
- 3) [REDACTED], foglio 21, particella 618, subalterno 3, , Comune Azzano Decimo, Bene Comune Non Censibile. Soppresso.



2. Possesso



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

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

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

Corpo: Abitazione di tipo civile

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

Corpo: Abitazione di tipo civile

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

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

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Corpo: Abitazione di tipo civile

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

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

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

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

Lotto: 01 - Abitazione di tipo civile

Prezzo da libero: € 211.000,00

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.

Abitazione in villini [A7]

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 618, subalterno 4, indirizzo Via Runchie, 30/1, piano S1 - T - P, comune Azzano Decimo, categoria A/7, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 204 mq, rendita € 831,50.

Derivante da: VARIAZIONE del 17/12/2019 Pratica n. PN0085710 in atti dal 17/12/2019 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 14836.1/2019).

Confini: Confini: particelle n. 660, 654, 110, 655, 109, 677, 393, 746 Foglio 21 Comune Azzano Decimo.

Note: Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di AZZANO DECIMO (A530) (PN) Foglio 21 Particella 618. Gli immobili riportati in NCEU Foglio 21 particella 618 subb. 1,3 vengono soppressi in base alla nota di variazione in soppressione del

17.12.2019 prot. n. pn0085710 in atti dal 17.12.2019 e hanno costituito l'immobile riportato al Foglio 21 particella 618 sub. 4.

2) Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 21, particella 618, subalterno 2, indirizzo Via Runchie, piano T, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 46 mq, rendita € 101,95.

Derivante da: COSTITUZIONE del 23/07/2007 Pratica n. PN0204598 in atti dal 23/07/2007 COSTITUZIONE (n. 1238.1/2007)

Confini: Confini: particelle n. 660, 654, 110, 655, 109, 677, 393, 746 Foglio 21 Comune Azzano Decimo.

Note: Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di AZZANO DECIMO (A530) (PN) Foglio 21 Particella 618.

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. 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 12.09.2022; non risultano contratti di locazione vigenti per gli immobili oggetto di pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da garanzia di mutuo fondiario; a rogito di Notaio Guido Bevilacqua in data 03/08/2007 ai nn. 31277/21790. Iscritto/trascritto a Pordenone in data 09/08/2007 ai nn. 15978/4047; Importo ipoteca: € 400.000,00. Importo capitale: € 200.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] registrato a Pordenone - Ufficiale giudiziario in data 18/10/2021 ai nn. 1798/2021 iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/11/2021 ai nn. 13783/18825.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione di tipo civile

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: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica in fase di redazione da parte del tecnico abilitato [REDACTED], in riferimento al sopralluogo effettuato il 21.11.2022 presso l'immobile pignorato.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:

- 1) [REDACTED], per la quota di 2/9,
- 2) [REDACTED], per la quota di 2/9,
- 3) [REDACTED], per la quota di 2/9,
- 4) [REDACTED], per la quota di 3/9,

dal 14/05/1993 al 07/03/2006.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espresa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO., registrato a Pordenone Ufficio del Registro, in data 14/05/1993, ai nn. 23/787; trascritto a Pordenone, in data 20/11/1993, ai nn. 12390/9564.

Note: Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

Proprietario:

- 1) [REDACTED] per la quota di 1/1, dal 07/03/2006 ad oggi (attuale proprietario). In forza di divisione immobiliare - a rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa, in data 07/03/2006, ai nn. 51969/21086; trascritto a Pordenone, in data 10/03/2006, ai nn. 4230/2542.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9/3-05

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 24/11/2005 al n. di prot. 13002

Numero pratica: 06/0514

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/11/2006 al n. di prot. 0028838/A

Numero pratica: 12025/07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione di civile abitazione

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/07/2007 al n. di prot. 12025

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Certificato di abitabilità

Per lavori: Costruzione di civile abitazione

Presentazione in data 04/10/2007 al n. di prot. 0064625/A

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

NOTE: Il certificato di abitabilità non è mai stata rilasciato.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

Note: Presente certificato di assenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato da Comune di Azzano Decimo, prot. n. 023286 del 14.09.2022.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
----------------------------------	---------------------------

In forza della delibera:	D.C.C. n. 32 del 25.05.2021 (PRG 2040).
Zona omogenea:	B2a - Residenziali di completamento
Norme tecniche di attuazione:	NTA approvazione variante P.R.G.C. n. 83. Validità tavole tecniche di zonizzazione variante P.R.G.C. n. 79.
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:	0,8 mc/mq
Rapporto di copertura:	35%
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

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione di tipo civile**

Trattasi di abitazione indipendente con scoperto esclusivo insistente sulle particelle 618, 660, 654 (queste ultime due particelle catastali risultano di proprietà del soggetto debitore esecutato e non sono incluse nella procedura di pignoramento immobiliare). L'accesso all'abitazione avviene tramite il passaggio carraio da Via Runchie. Confini dell'abitazione principale:

particelle n. 660, 654, 110, 655, 109, 677, 393, 746 Foglio 21 Comune Azzano Decimo.

All'abitazione si ha accesso dall'ingresso in diretta comunicazione con il soggiorno e con il vano a disimpegno di collegamento con la zona notte dell'edificio, alla lavanderia e a una scala di connessione il piano primo, dove è presente una zona adibita camera da letto con bagno dedicato. Dal vano soggiorno si ha accessibilità al vano cucina ed entrambi i vani hanno collegamento diretto

con l'esterno; completano l'edificato due porticati, uno in corrispondenza della zona soggiorno - cucina e l'altro avente funzione di posto auto coperto. Dall'esterno tramite apposita scala si accede al locale interrato ad uso cantina.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **247,00**

E' posto al piano: terra - primo.

L'edificio è stato costruito nel: periodo 2005 - 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico: 30/1; ha un'altezza utile interna di circa m. ml 2,60 - 3,74

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile.

L'immobile si presenta in buone condizioni strutturali e impiantistiche. I vani dell'abitazione (piano terra e piano primo) presentano un livello medio di finiture.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: legno condizioni: buone

Copertura tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone

Fondazioni tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone

Scale tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna condizioni: buone

Solai tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone

Strutture verticali

materiale: muratura condizioni: buone

Travi

materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone

Note: Il cancello per l'ingresso pedonale si trova collocato in una porzione della particella n. 393, non di proprietà del soggetto esecutato. Per la regolarizzazione catastale del posizionamento del cancello pedonale è necessario un frazionamento della particella 393, in accordo con il/i proprietario/i dell'unità immobiliare confinante.

Infissi esterni

tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone

Note: Serramenti in co vetro-camera 4-12-4.

Infissi interni

tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone

Manto di copertura

materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone

Pareti esterne

materiale: muratura di mattoni forati condizioni: buone

Note: Su pareti esterne presente intonaco plastico per rivestimenti a cappotto; isolante polistirene espanso.

Pavim. Esterna

materiale: mattonelle di granigliato condizioni: buone

Pavim. Interna

materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Riferito limitatamente a: Zona giorno - bagni.

Pavim. Interna

materiale: parquet incollato condizioni: buone

Riferito limitatamente a: Camera piano primo - scala dal piano terra al piano primo.

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Rivestimento

ubicazione: bagno materiale: intonaco di cemento condizioni: buone

Scale

posizione: a rampe parallele rivestimento: parquet incollato condizioni: buone
Riferito limitatamente a: Scala di accesso al primo piano.

Impianti:

Antenna collettiva

tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Energia solare

tipologia: pannelli termici solari piani utilizzazione: riscaldamento e scaldabagno condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in lamiera zincata condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo

Note: Impianto termico a pavimento zona piano terra. Impianto termico con radiatori al piano primo.

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) 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
Abitazione principale – Particella 618 sub. 4.	Superficie reale lorda, mq	146,00	1,00	146,00	€ 1.300,00
Portico – Particella 618 sub. 4.	Superficie reale lorda, mq	26,00	0,30	7,80	€ 1.300,00
Cantina – Particella 618 sub. 4.	Superficie reale lorda, mq	32,00	0,50	16,00	€ 1.300,00
Autorimessa - deposito. Particella 618 sub. 2.	Superficie reale lorda, mq	43,00	0,50	21,50	€ 1.300,00
		TOTALE, MQ 191,30 ⇒ 191			

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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.

re 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 € 1.300,00 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 borgate conurbate: Bembo, Santa Croce, Colle, Rimembranza. Semestre 01/2022; Destinazione residenziale Tipologia Ville e villini - Stato normale - Quotazione da 840 a 1.150 € per mq.
- 2) Borsino immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone periodo 2021 - 2022. Comune Azzano Decimo Zona periferica; Destinazione residenziale Tipologia Appartamenti e locali commerciali - Stato ottimo - Quotazione da 1.300 a 1.500 € per mq.

Altre fonti di informazione:

- 1) Borsino immobiliare F.I.M.A.A. Provincia di Pordenone periodo 2021 - 2022.
- 2) Agenzia delle Entrate. Osservatorio banca dati delle quotazioni immobiliari.

8.2 Valutazione corpi:

Abitazione di tipo civile. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 248.690,00.

Destinazione	Superficie commerciale, mq	Valore Unitario, € per mq	Valore Complessivo, €
Abitazione principale – Particella 618 sub. 4.	146,00	€ 1.300,00	€ 189.800,00
Portico – Particella 618 sub. 4.	7,80	€ 1.300,00	€ 10.140,00
Cantina – Particella 618 sub. 4.	16,00	€ 1.300,00	€ 20.800,00
Autorimessa - deposito. Particella 618 sub. 2.	21,50	€ 1.300,00	€ 27.950,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 248.690,00
Valore corpo			€ 248.690,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 248.690,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 248.690,00

Riepilogo:

Identificazione	Immobile	Superficie commerciale, mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione di tipo civile – Via Runchie, 30/1 Azzano Decimo (PN)	Abitazione in villini [A7]	191,30	€ 248.690,00	€ 248.690,00

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%)

€ 37.303,50

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:

€ 211.386,50

Arrotondato a

€ 211.000,00

Pordenone (PN), 22 Novembre 2022

Il perito estimatore
Dott. Agr. Michele Boschian Cuch