



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **171/2023**
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.com
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu



1. Dati Catastali

Bene: Via Pustotti - Fagnigola - 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, 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: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 50, particella 37, indirizzo VIA Pustotti n. 6, piano T-1-2, comune Azzano Decimo, categoria A/3, classe 3, consistenza 12 vani, superficie 267, rendita € 929.62

Corpo: Terreno agricolo

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 , sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 50, particella 69, qualità semin Arbor, classe 3, superficie catastale 980 mq, reddito dominicale: € 9.11, reddito agrario: € 6.07

2. Possesso

Bene: Via Pustotti - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: Terreno agricolo

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pustotti - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Terreno agricolo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pustotti - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno agricolo

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Pustotti - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Terreno agricolo

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pustotti - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

Misure Penali: NO

Corpo: Terreno agricolo

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Pustotti - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Terreno agricolo
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Pustotti - Fagnigola - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Prezzo da occupato: € 66.000,00

Premessa

1 - PREMESSA

Con provvedimento del 16 maggio 2024 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° 171/2023 del R.G. Es..

2 - IL GIURAMENTO ED IL TERMINE

Il giuramento è avvenuto il giorno 24 maggio 2024. L'Illustrissima S.V. assegnava al sottoscritto il termine del 15 dicembre 2024, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

3 - LE OPERAZIONI PERITALI

1° SOPRALLUOGO

In data 25 giugno 2024 alle ore 17.00 (*si confronti* allegato n. 3 *Verbale di sopralluogo*), così come comunicato alle parti dal custode dei beni pignorati, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Azzano Decimo, via Pustotti n. 6, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti attrici e la presenza: degli esecutari [REDACTED] e del sostituto custode giudiziario [REDACTED]. Lì, il Perito Estimatore ha accertato l'esatta ubicazione dell'immobile, le destinazioni d'uso, le principali caratteristiche tecnico - costruttive e di rifinitura, ha eseguito un dettagliato rilievo dell'immobile e ha scattato molte foto. Il Perito Estimatore ha chiuso definitivamente le operazioni peritali alle ore 18.30.

Beni in **Azzano Decimo (PN)**
Località/Frazione **Fagnigola**
Via Pustotti

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: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33082
frazione: Villacriccola, via Pustotti n. 8

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2, foglio 50, particella 37, indirizzo VIA Pustotti n. 6, piano T-1-2, comune Azzano Decimo, categoria A/3, classe 3, consistenza 12 vani, superficie 267, rendita € 929.62

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987 CLASSAMENTO AUTOMATICO del 20/06/1986 in atti dal 23/08/1990 (n. 1860B/1986) VARIAZIONE del 20/06/1986 in atti dal 04/09/1997 CLS. NOTIF.3165/97 (n. 1860/B.1/1986) Notifica in corso con protocollo n. 3165 del 04/09/1997 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Confini: L'immobile confina ad ovest con le particelle 2 e 116, ad sud con la particella 69, a nord con la particella 115 e ad est con la particella 69.

Per quanto sopra, si dichiara la conformità catastale. Note: Il Perito Estimatore ha accertato che le modifiche apportate agli immobili (cfr. sezione urbanistica) non hanno comportato variazioni essenziali ai fini catastali.

Identificativo corpo: Terreno agricolo.

agricolo sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33082 frazione: Villacriccola, via Pustotti

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 , sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 50, particella 69, qualità semin Arbor, classe 3, superficie catastale 980, reddito dominicale: € 9.11, reddito agrario: € 6.07

Derivante da: Impianto meccanografico del 18/12/1984 FRAZIONAMENTO del 02/02/1988 in atti dal 22/02/1994 (n. 96.1/1988) FRAZIONAMENTO del 17/06/1986 in atti dal 22/02/1994 TIPO MAP.3997/86 (n. 3997.1/1986) VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/02/1988 Pratica n. 69500 in atti dal 04/04/2002 RIF. AL T.F. 96 DEL 02.02.1988 (n. 266.1/2002) Annotazioni: variato di sup. col mapp. 3 per errore commesso dall'ufficio nella correzione del t.f. 96/88

Confini: L'immobile confina ad ovest con le particelle 37 e 116, ad sud con la particella 70, a nord con la particella 37 e ad est con le paticelle 111, 112.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella frazione di Villacricchiola del Comune di Azzano Decimo. La frazione dista circa 5 chilometri dal medesimo comune di Azzano Decimo di cui essa fa parte. Sono presenti a Villacriccola complessivamente 45 edifici, dei quali solo 45 utilizzati. Di questi ultimi 43 sono adibiti a edilizia residenziale, 2 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 43 edifici adibiti a edilizia residenziale, 31 sono stati costruiti in muratura portante e 12 utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro. Degli edifici costruiti a scopo residenziale, 10 sono in ottimo stato, 24 sono in buono stato, 9 sono in uno stato mediocre. L'immobile in oggetto è ubicato a 1.3 km dal centro di Villacriccola in una zona rurale ed isolata e a 7 km dal centro di Azzano Decimo.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Palestra "Azzano" Via Runtine 33082 Azzano Decimo, Scuola Primaria "N. Sauro", Scuola Secondaria I Grado "L. Luzzatti"

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Sacile, Venezia, Treviso.

Attrazioni paesaggistiche: Cansiglio.

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

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Marco Polo" di Venezia 80 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano Decimo (PN), via Pustotti n. 8

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: Terreno agricolo

agricolo sito in Azzano Decimo (PN), via Pustotti

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 26/10/2023 rep. 2548 iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/12/2023 ai nn. 16821/12938; [REDACTED] per il tramite del proprio Patrimonio Destinato [REDACTED], è subentrata nella titolarità del credito già vantato dalla Cedente nei confronti dei signori [REDACTED], derivante dal contratto di finanziamento ipotecario-fondario a tasso variabile e rata costante, sotto forma di atto di accettazione delle condizioni e concessione di ipoteca volontaria autenticato nelle sottoscrizioni in data 22 aprile 2002, Rep. n. 42.712 e Racc. n. 14.797 del Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; A rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 22/04/2002 ai nn. 42712; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/04/2002 ai nn. 6925/1220; Importo ipoteca: € 196.000,00; Importo capitale: € 98.000,00; Note: [REDACTED], per il tramite del proprio Patrimonio Destinato [REDACTED] è subentrata nella titolarità del credito già vantato dalla Cedente nei confronti dei signori [REDACTED] derivante dal contratto di finanziamento ipotecario-fondario a tasso variabile e rata costante, sotto forma di atto di accettazione delle condizioni e concessione di ipoteca volontaria autenticato nelle sottoscrizioni in data 22 aprile 2002, Rep. n. 42.712 e Racc. n. 14.797 del Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] A rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 22/04/2002 ai nn. 42712; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2022 ai nn. 3129/507; Importo ipoteca: € 196.000,00; Importo capitale: € 98.000,00; Note: Ipoteca in rinnovazione [REDACTED], per il tramite del proprio Patrimonio Destinato [REDACTED] è subentrata nella titolarità del credito già vantato dalla Cedente nei confronti dei signori [REDACTED] derivante dal contratto di finanziamento ipotecario-fondario a tasso variabile e rata costante, sotto forma di atto di accettazione delle condizioni e concessione di ipoteca volontaria autenticato nelle sottoscrizioni in data 22 aprile 2002, Rep. n. 42.712 e Racc. n. 14.797 del Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca ipoteca della riscossione annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: ruolo del 20-11-2019 rep. 1525/9119; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/11/2019 ai nn. 16533/2968; Importo ipoteca: € 82.148,58; Importo capitale: € 41.074,29.

Dati precedenti relativi ai corpi: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 26/10/2023 rep. 2548 iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/12/2023 ai nn. 16821/12938; [REDACTED], per il tramite del proprio Patrimonio Destinato [REDACTED] è subentrata nella titolarità del credito già vantato dalla Cedente nei confronti dei signori [REDACTED], derivante dal contratto di finanziamento ipotecario-fondario a tasso variabile e rata costante, sotto forma di atto di accettazione delle condizioni e concessione di ipoteca volontaria autenticato nelle sottoscrizioni in data 22 aprile 2002, Rep. n. 42.712 e Racc. n. 14.797 del Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo,.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] A rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 22/04/2002 ai nn. 42712; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/04/2002 ai nn. 6925/1220; Importo ipoteca: € 196.000,00; Importo capitale: € 98.000,00; Note: [REDACTED] per il tramite del proprio Patrimonio Destinato [REDACTED], è subentrata nella titolarità del credito già vantato dalla Cedente nei confronti dei signori [REDACTED] derivante dal contratto di finanziamento ipotecario-fondario a tasso variabile e rata costante, sotto forma di atto di accettazione delle condizioni e concessione di ipoteca volontaria autenticato nelle sottoscrizioni in data 22 aprile 2002, Rep. n. 42.712 e Racc. n. 14.797 del Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo,.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] A rogito di Notaio Sperandeo Maria Luisa in data 22/04/2002 ai nn. 42712; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/03/2022 ai nn. 3129/507; Importo ipoteca: € 196.000,00; Importo capitale: € 98.000,00; Note: Ipoteca in rinnovazione [REDACTED] per il tramite del proprio Patrimonio Destinato [REDACTED] è subentrata nella titolarità del credito già vantato dalla Cedente nei confronti dei signori [REDACTED] derivante dal contratto di finanziamento ipotecario-fondario a tasso variabile e rata costante, sotto forma di atto di accettazione delle condizioni e concessione di ipoteca volontaria autenticato nelle sottoscrizioni in data 22 aprile 2002, Rep. n. 42.712 e Racc. n. 14.797 del Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo,.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca ipoteca della riscossione annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: ruolo del 20-11-2019 rep. 1525/9119; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 20/11/2019 ai nn. 16533/2968; Importo ipoteca: € 82.148,58; Importo capitale: € 41.074,29.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile sito in Azzano Decimo (PN), via Pustotti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione. Il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione
Millesimi di proprietà: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Piano terra
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non è stato possibile acquisire la certificazione in quanto i climatizzatori a split sono privi di libretto d'impianto.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: nessuna

Identificativo corpo: Terreno agricolo

agricolo sito in Azzano Decimo (PN), via Pustotti

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione. **Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione. Il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Millesimi di proprietà: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

Note Indice di prestazione energetica: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] **Diritto di:** Proprietà per 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sperrandeo Maria Luisa, in data 22/04/2022, ai nn. 42711; trascritto a Pordenone, in data 24/04/2022, ai nn. 6923/5007.

Dati precedenti relativi ai corpi: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 2. [REDACTED]

[REDACTED] **Diritto di:** Proprietà per 1/2 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Sperrandeo Maria Luisa, in data 22/04/2022, ai nn. 42711; trascritto a Pordenone, in data 24/04/2022, ai nn. 6923/5007.

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33082 frazione:

Villacriccola, via Pustotti n. 8

Numero pratica: senza numero

Intestazione: Ravagnolo Emilio

Per lavori: costruzione di un fabbricato rurale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 02/02/1961 al n. di prot.

NOTE: si confronti allegato 6c e 6d

Dati precedenti relativi ai corpi: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33082 frazione: Villacriccola, via Pustotti n. 8

Numero pratica: 136/1966

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato

Oggetto: sistemazione

Rilascio in data 11/07/1966 al n. di prot. 4/96

Abitabilità/agibilità in data 03/10/1966 al n. di prot.

Dati precedenti relativi ai corpi: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

7.1

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo scrivente ha accertato, dall'esame dei luoghi e dei titoli edilizi, che nell'abitazione principale sono state eseguite le seguenti strutture prive di titolo edilizio:

a) una pensilina costruita sul prospetto sud in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione (cfr. allegato 5 foto n. 5);

b) una tettoia con copertura in pannelli di eternit e un ripostiglio costruiti sul prospetto nord (cfr. allegato 5 foto da n. 47 al n. 50).

Inoltre, sono state eseguite:

c) modifiche interne al piano terra con la creazione di un nuovo bagno (cfr. allegato 5 foto da n. 23 al n. 26);

d) modifiche interne al sottotetto con la suddivisione degli ambienti.

Dall'esame dei luoghi e dei titoli edilizi emerge che nell'immobile accessorio adibito a stalla/fienile sono state eseguite le seguenti strutture senza titolo edilizio:

a) due depositi esterni in ampliamento della costruzione esistente sul prospetto est: uno avente struttura portante in legno, pareti e copertura in pannelli di eternit e l'altro avente struttura portante in legno cfr. allegato 5 foto n. 66, 69, 70), pareti in parte in assi di legno e ondulina in PVC e parte in muratura, copertura in pannelli di lamiera (cfr. allegato 5 foto da n. 77 a 79);

b) un deposito esterno in ampliamento della costruzione esistente sul prospetto sud, formato da due piani con solai in legno e pareti in prevalenza formate da assi di legno al piano primo e in muratura al piano terra (cfr. allegato 5 foto n. 65, 75, 76).

Inoltre, la tettoia presente sul lato est è stata chiusa su due lati ed è stato realizzato un intervento di manutenzione straordinaria con la sostituzione del vecchio solaio di interpiano in legno del fienile con un solaio in laterocemento (cfr. allegato 5 foto da n. 66 a 68).

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: demolizione degli ampliamenti dell'abitazione principale e dell'immobile accessorio; modifica della suddivisione interne dell'abitazione principale con la creazione di un bagno al piano terra; chiusura della tettoia della stalla - fienile.

Oneri (computati nella sezione urbanistica): -

Note: Si precisa che le spese non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile
agricolo

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

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:	ZONE E6 AGRICOLE. Inoltre i mappali sono interessati dal vincolo paesaggistico delle fasce di rispetto corsi d'acqua
Norme tecniche di attuazione:	Per imprenditori agricoli professionali: - residenza agricola e agrituristica: IF max 0,03 mc/mq volume complessivo e comunque non oltre 1000 mc di volume complessivo - somministrazione attività agrituristica: Sc max 150 mq - strutture (artigianali e commerciali agricole): Sc max: Esistente + 300 mq totali - strutture produttive aziendali Rc rapporto di copertura max: 0,03 mq/mq della superficie aziendale complessiva - serre: Rc rapporto di copertura max: 75% della superficie dell'area di pertinenza fondiaria e parcheggi di relazione min 1 mc/10 mq di superficie di vendita Per altri soggetti: - si rimanda all'art. 54 edifici in zona impropria; - su area non edificata con lotto minimo 2000 mq: nuova costruzione di edifici ad uso agricolo (orticoltura, giardinaggio, allevamento per consumo familiare): SC max 40 mq max 180 mc volume complessivo; H max 4,50 mt; - su area già edificata ampliamento o nuova costruzione di edifici ad uso agricolo: SC max 20 mq V complessivo 90 mc H max 4,50 m
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	varia per categorie: imprenditori agricoli professionali) o altri soggetti cfr. allegato
Rapporto di copertura:	varia per categorie (cfr. allegato)
Altezza massima ammessa:	varia per categorie (cfr. allegato)
Volume massimo ammesso:	varia per categorie (cfr. allegato)
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lo scrivente ha accertato, dall'esame dei luoghi e dei titoli edilizi, che nell'abitazione principale sono state eseguite le seguenti strutture prive di titolo edilizio:

- a) una pensilina costruita sul prospetto sud in corrispondenza dell'ingresso principale all'abitazione (cfr. allegato 5 foto n. 5);
- b) una tettoia con copertura in pannelli di eternit e un ripostiglio costruiti sul prospetto nord (cfr. allegato 5 foto da n. 47 al n. 50).

Inoltre, sono state eseguite:

- c) modifiche interne al piano terra con la creazione di un nuovo bagno (cfr. allegato 5 foto da n. 23 al n. 26);
- d) modifiche interne al sottotetto con la suddivisione degli ambienti.

Dall'esame dei luoghi e dei titoli edilizi emerge che nell'immobile accessorio adibito a stalla/fienile sono state eseguite le seguenti strutture senza titolo edilizio:

- a) due depositi esterni in ampliamento della costruzione esistente sul prospetto est: uno avente struttura portante in legno, pareti e copertura in pannelli di eternit e l'altro avente struttura portante in legno cfr. allegato 5 foto n. 66, 69, 70), pareti in parte in assi di legno e ondulina in PVC e parte in muratura, copertura in pannelli di lamiera (cfr. allegato 5 foto da n. 77 a 79);
- b) un deposito esterno in ampliamento della costruzione esistente sul prospetto sud, formato da due piani con solai in legno e pareti in prevalenza formate da assi di legno al piano primo e in muratura al piano terra (cfr. allegato 5 foto n. 65, 75, 76).

Inoltre, la tettoia presente sul lato est è stata chiusa su due lati ed è stato realizzato un intervento di manutenzione straordinaria con la sostituzione del vecchio solaio di interpiano in legno del fienile con un solaio in laterocemento (cfr. allegato 5 foto da n. 66 a 68).

Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: demolizione degli ampliamenti dell'abitazione principale e dell'immobile accessorio; modifica della suddivisione interne dell'abitazione con la creazione di un bagno al piano terra.

Sanzioni amministrative pecuniarie e diritti di segreteria (a corpo): € 700,00

Competenze tecniche per l'istruzione della pratica presso il Comune e presso l'ufficio sismica della regione (a corpo): € 3.000,00

Esecuzione di rimozione di lastre di copertura, di qualsiasi spessore, contenenti amianto, eseguito previo imbibimento delle superfici da rimuovere con appretto specifico; compresa la redazione del piano di lavoro da presentare all'A.S.S. competente per territorio, trasporto a discarica all'interno di big-bags con camicia in PVC ed indennità di discarica. Compresi gli oneri per ponteggi, per dispositivi di protezione e per esami di laboratorio per la caratterizzazione del manufatto da rimuovere e per eventuale monitoraggio ambiente.: € 3.600,00.

Demolizione di fabbricati esistenti di qualsiasi tipologia e condizione, sia sopra che sotto il livello del terreno, con esclusione delle opere strutturali di fondazione, anche frazionata. Sono comprese murature e setti di ogni tipo, pavimentazioni, impermeabilizzazioni e coperture.

Compresa rimozione dei serramenti esterni ed interni, dei sanitari, di eventuali strutture metalliche. Compresi il sezionamento, la messa in sicurezza, la dismissione di tutti i servizi ed impianti interni al fabbricato, nonché gli oneri per l'individuazione degli stessi, la rimozione di quadri tecnologici, tubazioni e cavi. Sono altresì compresi e compensati gli oneri per lo sgombero, la raccolta differenziata del materiale di risulta, il carico, lo scarico, il conferimento del materiale di risulta in centri autorizzati per la raccolta di rifiuti speciali entro 15 km di distanza, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Sono escluse le eventuali lavorazioni relative alla bonifica e rimozione da amianto.: € 3.500,00

Spese di sanatoria presunte: € 10.800,00

Note: Si precisa che le spese non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

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:	ZONE E6 AGRICOLE. Inoltre i mappali sono interessati dal vincolo paesaggistico delle fasce di rispetto corsi d'acqua
Norme tecniche di attuazione:	Per imprenditori agricoli professionali: - residenza agricola e agrituristica: IF max 0,03 mc/mq volume complessivo e comunque non oltre 1000 mc di volume complessivo - somministrazione attività agrituristica: Sc max 150 mq - strutture (artigianali e commerciali agricole): Sc max: Esistente + 300 mq totali - strutture produttive aziendali Rc rapporto di copertura max: 0,03 mq/mq della superficie aziendale complessiva - serre: Rc rapporto di copertura max: 75% della superficie dell'area di pertinenza fondiaria e parcheggi di relazione min 1 mc/10 mq di superficie di vendita Per altri soggetti: - si rimanda all'art. 54 edifici in zona impropria; - su area non edificata con lotto minimo 2000 mq: nuova costruzione di edifici ad uso agricolo (orticoltura, giardinaggio, allevamento per consumo familiare): SC max 40 mq max 180 mc volume complessivo; H max 4,50 mt; - su area già edificata ampliamento o nuova costruzione di edifici ad uso agricolo: SC max 20 mq V complessivo 90 mc H max 4,50 m
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	SI

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	varia per categorie (cfr. allegato)
Rapporto di copertura:	varia per categorie (cfr. allegato)
Altezza massima ammessa:	varia per categorie (cfr. allegato)
Volume massimo ammesso:	varia per categorie (cfr. allegato)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Come prescritto dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) in vigore i suindicati mappali 37 e 69 sono interessati dal vincolo paesaggistico della fascia di rispetto dai corsi d'acqua d.lgs. 42/2004.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno agricolo

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto casa in linea di testa con annessa stalla e fienile

L'immobile è ubicato in Villacriccola (frazione del Comune di Azzano Decimo), via Pustotti n. 8. L'immobile è costituito da una casa in linea di testa di due piani fuori terra, una corte circostante e da un immobile accessorio con destinazione stalla - fienile (cfr. allegato 5 foto da n. 1 a n. 8). La casa per civile abitazione ha una superficie commerciale di circa 210 mq, ed è composta da:

Al piano terra:

un ingresso avente la superficie netta pari a circa 10,6 mq, un vano cucina avente la superficie netta pari a circa 15,6 mq, un ripostiglio ricavato nel sottoscala e con ingresso dalla cucina, un locale tinello avente la superficie netta pari a circa 15,2 mq, una camera avente la superficie netta pari a circa 14,7 mq, un locale dispensa (adibito attualmente a camera da letto) avente la superficie netta pari a circa 15,0 mq, un locale cantina (adibito in parte a bagno) avente la superficie netta pari a circa 13,3 mq. Quest'ultimo presenta una superficie non residenziale di circa 8 mq, composta da una tettoia e da un ripostiglio esterno (cfr. allegato 5 foto da n. 8 a n. 26 e da n. 47 a n. 50).

Al piano primo:

una camera 1 avente la superficie netta pari a circa 15,2 mq, una camera 2 avente la superficie netta pari a circa 15,1 mq, una camera 3 avente la superficie netta pari a circa 14,2 mq, una camera 4 avente la superficie netta pari a circa 15,6 mq, un bagno avente la superficie netta pari a circa 5,3 mq, e un disimpegno avente la superficie netta pari a circa 4,1 mq (cfr. allegato 5 foto da n. 27 a n. 38).

L'immobile è dotato, al piano secondo, di una soffitta avente la superficie netta pari a circa 80 mq (cfr. allegato 5 foto da n. 39 a n. 46). Lo stato di manutenzione dell'immobile è nel complesso scadente.

Fanno parte dell'immobile, inoltre, una stalla con un portico - tettoia e soprastante fienile costruiti in un corpo separato (cfr. allegato 5, foto da n. 63 a n. 79) e una corte in parte destinata a parcheggio e spazio di manovra e in parte a terreno della superficie di circa 770 mq.

La stalla ha una superficie netta pari a circa 30 mq, il portico - tettoia ha una superficie netta pari a circa 41 mq, il fienile ha una superficie netta pari a circa 56 mq.

Il terreno si presenta leggermente acclive, e in parte recintato con rete metallica. Il terreno presenta le seguenti caratteristiche: forma irregolare, orografia con una leggera pendenza, è presente un piccolo orto a nord-est, e non presenta sistemazioni irrigue o agrarie.

Struttura e finiture esterne:

L'edificio per civile abitazione è stato costruito nel 1966. Presenta una struttura portante in muratura ed è esposto a sud, nord e est. Si precisa che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

L'edificio accessorio, adibito a stalla-fienile, è stato costruito nel 1961. Anch'esso presenta una struttura portante in muratura ed è esposto a nord, sud, ovest ed a est. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico e dal sopralluogo effettuato, si evince che l'edificio accessorio presenta alcuni interventi di manutenzione straordinaria al solaio, la chiusura di due lati della tettoia e degli ampliamenti realizzati senza titolo edilizio (cfr. allegato 5, foto n. 78, n. 79). Nel complesso, l'edificio accessorio versa in condizioni precarie e presenta un degrado molto avanzato, con gravi mancanze nella manutenzione. Alcuni solai in legno, a causa della loro vetustà e delle infiltrazioni di acqua piovana, mostrano un elevato rischio di crollo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.042,00**

E' posto al piano: terra, primo e soffitta (immobile civile abitazione), piano terra e primo (edificio rurale)

L'edificio è stato costruito nel: 1966 (immobile civile abitazione), 1961 (fabbricato rurale)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2.82

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si trova in uno stato di conservazione scadente. Gli infissi esterni sono vetusti e dal tetto si verificano infiltrazioni di acqua piovana. La tinteggiatura delle pareti è in più parti danneggiata da muffe dovute a fenomeni di condensa e in parte da infiltrazioni di acqua piovana. Tutti gli impianti (elettrico, gas, produzione di acqua calda sanitaria) risultano da normalizzare in quanto, pur se richiesto, non sono state rinvenute agli atti le certificazioni di conformità. Inoltre, dagli accertamenti svolti, gli impianti si presentano vetusti, installati in maniera precaria e non professionale e in cattive condizioni. Sono presenti due climatizzatori, che al momento del sopralluogo non risultavano funzionanti, e una cucina posizionata all'ingresso del piano terra ad alimentazione mista (legna e gas). Le pareti esterne si presentano intonacate; i davanzali sono in marmo; i pavimenti al piano terra sono in graniglia di marmo, ad eccezione del bagno che è pavimentato in gres e della cantina che presenta una pavimentazione in PVC. All'interno, le scale sono rivestite in marmette di graniglia di marmo; i pavimenti dell'appartamento al piano primo sono in assi di legno, fanno eccezione il bagno, pavimentato con piastrelle di ceramica, e il disimpegno che presenta una pavimentazione in graniglia di marmo.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

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

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**
Note: non è stato prodotto da parte dell'esecutato, pur se richiesto, un valido certificato di conformità. L'accesso agli atti ha dato esito negativo.

Gas tipologia: **con tubazioni a vista** alimentazione: **GPL** condizioni: **da normalizzare**
Note: Non è stato prodotto da parte dell'esecutato, pur se richiesto, un valido certificato di conformità; anche l'accesso agli atti ha dato esito negativo.

Idrico tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da ristrutturare**
Note: parte sottotraccia e parte con tubazioni a vista

Termico tipologia: **autonomo** alimentazione: **GPL** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma**
Note: Solo per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è stato prodotto da parte dell'esecutato, pur se richiesto, un valido certificato di conformità; anche l'accesso agli atti ha dato esito negativo.

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	183,00	€ 600,00
corte esterna	sup reale netta	1,00	25,00	€ 600,00
soffitta	sup reale lorda	0,30	26,70	€ 600,00
corte esterna	sup reale netta	0,02	14,90	€ 600,00

249,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Azzano Decimo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 700

Accessori:

casa in linea di testa con annessa

stalla e fienile:

1. Stalla e fienile

Posto al piano: Terra e primo;

Sviluppa su una superficie complessiva di: 127 mq

Valore a corpo: € **10.500**

Note: stalla con un portico - tettoia e soprastante fienile costruiti in



un corpo separato (cfr. allegato 5, foto da n. 63 a n. 79).

La stalla ha una superficie netta pari a circa 30 mq, il portico - tettoia ha una superficie netta pari a circa 41 mq, il fienile ha una superficie netta pari a circa 56 mq.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito nel 1961, ha struttura portante in muratura, esposizione a nord, a sud, ad ovest ed est. Infine si fa presente che dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico e dal sopralluogo, l'edificio rurale presenta alcuni interventi di manutenzione straordinaria al solaio, la chiusura di due lati della tettoia e degli ampliamenti realizzati senza titolo edilizio (cfr. allegato 5, foto n. 78, n. 79).



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

L'immobile è ubicato in Villacriccola (frazione del Comune di Azzano Decimo), via Pustotti. Il terreno presenta le seguenti caratteristiche: forma irregolare, orografia con una leggera pendenza e non presenta sistemazioni irrigue o agrarie.

Il terreno si presenta in parte recintato con rete metallica ed una porzione del terreno è dedicata all'allevamento all'aperto di polli, galline o altri volatili da cortile. Il terreno confina a nord e ad ovest con la particella 37 e ha una superficie di circa 980 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **980,00**

il terreno risulta di forma irregolare ed orografia con leggera pendenza

Tessitura prevalente -

Sistemazioni agrarie assenti

Sistemi irrigui presenti assenti

Colture erbacee assenti

Colture arboree presenti

Selviculture assenti

Stato di manutenzione generale: scarso

Informazioni relative al calcolo della consistenza:



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
terreno agricolo	sup reale netta	1,00	980,00	€ 5,00

980,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Valutazione Fabbricati

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 Perito Estimatore ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.

1) Metodo analitico (I) Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.

2) Metodo sintetico-comparativo (II) 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.

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 Azzano Decimo; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Azzano Decimo; Uffici del registro di Azzano Decimo; Ufficio tecnico di Azzano Decimo; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Azzano Decimo; Parametri medi di zona per destinazione principale: 600 (€/mq.) abitazioni; 5 (€/mq.) terreni.

8.2 Valutazione corpi:

casa in linea di testa con annessa stalla e fienile. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso stalla e fienile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.880,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione (superficie principale)	183,00	€ 600,00	€ 109.800,00
corte esterna	25,00	€ 600,00	€ 15.000,00
soffitta	26,70	€ 600,00	€ 16.020,00
corte esterna	14,90	€ 600,00	€ 8.940,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 149.760,00

vetusta dell'edificio e degli impianti, assenza di manutenzione straordinaria, presenza di vizi (infiltrazioni di acqua meteorica), impianti non a norma, ubicazione zona periferica ed isolata detrazione del 50.00%

€ -74.880,00

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo

€ 148.750,00

vetusta dell'edificio e degli impianti, assenza di manutenzione straordinaria, presenza di vizi (infiltrazioni di acqua meteorica), impianti non a norma, ubicazione zona periferica ed isolata detrazione del 50.00%

€ -74.375,00

Valore corpo

€ 74.627,50

Valore accessori

€ 10.500,00

Valore complessivo intero

€ 85.127,50

Valore complessivo diritto e quota

€ 85.127,50

Terreno agricolo. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 5.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica

(semplificata) € 4.900,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
terreno agricolo	980,00	€ 5,00	€ 4.900,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 5.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.900,00
Valore corpo	€ 4.900,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 4.900,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 4.900,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
casa in linea di testa con annessa stalla e fienile	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso stalla e fienile	249,60	€ 85.127,50	€ 85.127,50
Terreno agricolo	agricolo	980,00	€ 4.900,00	€ 4.900,00

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%)

€ 13.504,13

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 10.800,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 65.723,38

VALUTAZIONE LOTTO INTERO al netto delle decurtazioni e arrotondato

€ 66.000,00

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 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:

- una planimetrie catastale;
- una porzione del foglio di mappa;
- una visura storica al catasto fabbricati (foglio 50, particella 37);
- una visura storica al catasto terreni (foglio 50, particella 69);
- una visura storica al catasto terreni (foglio 50, particella 37);

2) documenti inviati a vari enti:

- una richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie al Comune di Azzano Decimo;
- una richiesta di Certificato di destinazione urbanistica al Comune di Azzano Decimo;
- una richiesta all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Azzano Decimo;
- una richieste di contratti di locazione o comodato presso l'agenzia delle Entrate;
- una richiesta di copia dell'atto di compravendita.

- 3) un verbale di sopralluogo;
- 4) corrispondenza;
- 5) documentazione fotografica (85 foto);
- 6) documentazione urbanistico – edilizia:
 - a) licenza di costruzione pratica n°. 136_1966;
 - b) tavola di progetto pratica n°. 136_1966;
 - c) Istanza per la costruzione di una stalla con portico fienile e concimaia del 1961;
 - d) tavola di progetto pratica edificio rurale ;
 - e) un certificato di destinazione urbanistica;
 - f) un allegato al certificato di destinazione urbanistica;
 - g) copia del certificato di Agibilità;
- 7) una copia semplice dell'atto di provenienza;
- 8) documenti rilasciati da vari enti:
 - a) una risposta dell'Ufficiale di Stato Civile di Azzano Decimo.
 - b) una risposte dell'Agenzia delle Entrate;
- 9) sei ispezioni ipocatastali;
- 10) perizia con omissione dati sensibili.

Data generazione:
10-12-2024

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita

