
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **129/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geom. Antonio Fabrici
Codice fiscale: FBRNTN62H05Z325A
Partita IVA: 01306230937
Studio in: Viale Marconi 19/1 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434208607
Fax: -
Email: info@fabrici.it
Pec: antonio.fabrici@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Armentarezza n. 2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 3/4 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/4, foglio 20, particella 63, subalterno 3, indirizzo Via Armentarezza n. 2, piano S1-T-1, comune Azzano Decimo (A530), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 166 mq, rendita € € 697,22

Corpo: Garage

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 3/4 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/4, foglio 20, particella 63, subalterno 4, indirizzo Via Armentarezza n. 2, piano T, comune Azzano Decimo (A530), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € € 36,93

Corpo: Deposito

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 3/4 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/4, foglio 20, particella 63, subalterno 5, indirizzo Via Armentarezza n. 2, piano T, comune Azzano Decimo (A530), categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 22 mq, rendita € € 44,42

Corpo: Terreno

Categoria:

Dati Catastali: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 3/4 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/4, sezione censuaria Azzano Decimo (A530), foglio 20, particella 293, qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale 560 mq, reddito dominicale: € € 6,36, reddito agrario: € € 4,05

2. Possesso

Bene: Via Armentarezza n. 2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

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

Corpo: Garage

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

Corpo: Deposito

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

Corpo: Terreno

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

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Armentarezza n. 2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Deposito

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Terreno

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Armentarezza n. 2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Garage

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Deposito

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Terreno

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Armentarezza n. 2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001

Corpo: Abitazione

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Garage

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Deposito
Comproprietari: Nessuno
Corpo: Terreno
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Armentarezza n. 2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001
Corpo: Abitazione
Misure Penali: NO
Corpo: Garage
Misure Penali: NO
Corpo: Deposito
Misure Penali: NO
Corpo: Terreno
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Armentarezza n. 2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001
Corpo: Abitazione
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Garage
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Deposito
Continuità delle trascrizioni: SI
Corpo: Terreno
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Armentarezza n. 2 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001
Prezzo da libero: € 76.502,40

Beni in **Azzano Decimo (PN)**
Località/Frazione
Via Armentarezza n. 2

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 - In data 21.05.2024 ai nn. 7195/5542 è stata trascritta l'accettazione di eredità della successione di [REDACTED], [REDACTED], apertasi il 24.07.1998, denuncia registrata a Pordenone il 05.10.1998 n. 73 vol. 892, trascritta a Pordenone il 09.01.1999 ai nn. 415/340. Si segnala che nella trascrizione della successione di [REDACTED], [REDACTED], apertasi il 24.07.1998, denuncia registrata a Pordenone il 05.10.1998 n. 73 vol. 892, trascritta a Pordenone il 09.01.1999 ai nn. 415/340, sono stati indicati gli immobili al catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 erroneamente senza l'indicazione dei sub.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Armentarezza n. 2

Quota e tipologia del diritto

3/4 di [REDACTED] - Piena proprietà
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 3/4 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/4, foglio 20, particella 63, subalterno 3, indirizzo Via Armentarezza n. 2, piano S1-T-1, comune Azzano Decimo (A530), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 166 mq, rendita € € 697,22

Derivante da: Variazione Catasto Terreni con Tipo Mappale Protocollo n. 2024/29740 del 15.05.2024 e Catasto Fabbricati con aggiornamento del 20.05.2024 Pratica n. PN0030448 in atti dal 21.05.2024 per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

Note: Nella ditta catastale attuale il nominativo di [REDACTED] è erroneamente indicato senza i dati anagrafici.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Garage.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Armentarezza n. 2

Quota e tipologia del diritto

3/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 3/4 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/4, foglio 20, particella 63, subalterno 4, indirizzo Via Armentarezza n. 2, piano T, comune Azzano Decimo (A530), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € € 36,93

Derivante da: Variazione Catasto Terreni con Tipo Mappale Protocollo n. 2024/29740 del 15.05.2024 e Catasto Fabbricati con aggiornamento del 20.05.2024 Pratica n. PN0030449 in atti dal 21.05.2024 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Note: Nella ditta catastale attuale il nominativo di [REDACTED] è erroneamente indicato senza i dati anagrafici.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Deposito.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Armentarezza n. 2

Quota e tipologia del diritto

3/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 3/4 [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/4, foglio 20, particella 63, subalterno 5, indirizzo Via Armentarezza n. 2, piano T, comune Azzano Decimo (A530), categoria C/2, classe 3, consistenza 20 mq, superficie 22 mq, rendita € € 44,42

Derivante da: Variazione Catasto Terreni con Tipo Mappale Protocollo n. 2024/29740 del 15.05.2024 e Catasto Fabbricati con aggiornamento del 20.05.2024 Pratica n. PN0030449 in atti dal 21.05.2024 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Note: Nella ditta catastale attuale il nominativo di [REDACTED] è erroneamente indicato senza i dati anagrafici.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Terreno.

sito in Via Armentarezza n. 2

Quota e tipologia del diritto

3/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 3/4 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/4 , sezione censuaria Azzano Decimo (A530), foglio 20, particella 293, qualità Semin Arbor, classe 2, superficie catastale 560 mq, reddito dominicale: € € 6,36, reddito agrario: € € 4,05

Note: Il codice fiscale di [REDACTED] risulta errato.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato residenziale unifamiliare con annesso deposito e terreno pertinenziale, situato a ridosso di Via Armentarezza, a breve distanza dal centro di Azzano Decimo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole

Importanti centri limitrofi: Fiume Veneto, Chions.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Azzano Decimo (PN), Via Armentarezza n. 2

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

Identificativo corpo: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Azzano Decimo (PN), Via Armentarezza n. 2

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

Identificativo corpo: Deposito

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Azzano Decimo (PN), Via Armentarezza n. 2

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

Identificativo corpo: Terreno

sito in Azzano Decimo (PN), Via Armentarezza n. 2

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/03/2015 ai nn. 3436/518; Importo ipoteca: € 224.000,00; Importo capitale: € 112.000,00; Note: Favore di: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 3/4 proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/4 di proprietà. Immobili: AZZANO DECIMO - catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/05/2023 ai nn. 6614/889; Importo ipoteca: € 24.000,00; Importo capitale: € 15.861,58; Note: Favore di: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 3/4 proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/4 di proprietà. Immobili: AZZANO DECIMO - catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2, catasto terreni F. 20 M.n. 293 are 5.60. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2023 ai nn. 11416/8876; Favore di: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 3/4 proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/4 di proprietà. Immobili: AZZANO DECIMO - catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2, catasto terreni F. 20 M.n. 293 are 5.60. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/03/2015 ai nn. 3436/518; Importo ipoteca: € 224.000,00; Importo capitale: € 112.000,00; Note: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 3/4 proprietà, [REDACTED] di proprietà. Immobili: AZZANO DECIMO - catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/05/2023 ai nn. 6614/889; Importo ipoteca: € 24.000,00; Importo capitale: € 15.861,58; Note: Favore di: [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 3/4 proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/4 di proprietà. Immobili: AZZANO DECIMO - catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2, catasto terreni F. 20 M.n. 293 are 5.60. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED], per la quota di 3/4 proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/4 di proprietà. Immobili: AZZANO DECIMO - catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2, catasto terreni F. 20 M.n. 293 are 5.60. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/03/2015 ai nn. 3436/518; Importo ipoteca: € 224.000,00; Importo capitale: € 112.000,00; Note: Favore di: [REDACTED]
 [REDACTED], per la quota di 3/4 proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/4 di proprietà. Immobili: AZZANO DECIMO - catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/05/2023 ai nn. 6614/889; Importo ipoteca: € 24.000,00; Importo capitale: € 15.861,58; Note: Favore di: [REDACTED]
 [REDACTED], per la quota di 3/4 proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/4 di proprietà. Immobili: AZZANO DECIMO - catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2, catasto terreni F. 20 M.n. 293 are 5.60. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 3/4 proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/4 di proprietà. Immobili: AZZANO DECIMO - catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2, catasto terreni F. 20 M.n. 293 are 5.60. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Iscritto/trascritto a Pordenone in data 11/05/2023 ai nn. 6614/889; Importo ipoteca: € 24.000,00; Importo capitale: € 15.861,58; Note: Favore di: [REDACTED]
 [REDACTED], per la quota di 3/4 proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/4 di proprietà. Immobili: AZZANO DECIMO - catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2, catasto terreni F. 20 M.n. 293 are 5.60. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/08/2023 ai nn. 11416/8876;

Favore di: [REDACTED]
 [REDACTED], per la quota di 3/4 proprietà, [REDACTED], per la quota di 1/4 di proprietà. Immobili: AZZANO DECIMO - catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2, catasto terreni F. 20 M.n. 293 are 5.60. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: Abitazione

sito in Azzano Decimo (PN), Via Armentarezza n. 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe Energetica B (EP gl,nren 117,67 kWh/mq anno)

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica redatto dal [REDACTED] in data 17.04.2024 La stufa a pellet installata è priva del previsto libretto di centrale e questo ne impedisce il deposito al catasto energetico. Il calcolo per la certificazione è stato comunque condotto secondo quanto dettato dalla norma. Si evidenzia che la buona classe energetica, oltre ad essere diretta conseguenza dell'utilizzo di biomassa, deriva anche dal fatto che il generatore non riesce comunque a sopperire al fabbisogno dell'intera unità immobiliare.

Identificativo corpo: Garage

sito in Azzano Decimo (PN), Via Armentarezza n. 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: Deposito

sito in Azzano Decimo (PN), Via Armentarezza n. 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Identificativo corpo: Terreno

sito in Azzano Decimo (PN), Via Armentarezza n. 2

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietaria per la quota di 3/4, [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/4 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 15/09/1993, ai nn. 50205; trascritto a Pordenone, in data 30/09/1993, ai nn. 10508/8109.

Note: [REDACTED]

Nadia che acquistavano in regime di comunione dei beni gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2, al catasto terreni F. 20 M.n. 63 are 6.70 e M.n. 293 are 5.60.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietaria per la quota di 3/4, [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/4 **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . 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 05/10/1998, ai nn. 73/vol. 892; trascritto a Pordenone, in data 09/01/1999, ai nn. 415/340.

Note: Successione di [REDACTED]
 [REDACTED] Il de cuius era proprietario della quota di 1/2 degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2 (l'area di sedime e pertinenza era identificata al catasto terreni F. 20 M.n. 63 are 6.70) al catasto terreni F. 20 M.n. 293 are 5.60; eredi il coniuge e la figlia [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuna di proprietà

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 52, proprietaria per la quota di 3/4, [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/4 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 15/09/1993, ai nn. 50205; trascritto a Pordenone, in data 30/09/1993, ai nn. 10508/8109.

Note: [REDACTED]
 [REDACTED] che acquistavano in regime di comunione dei beni gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2, al catasto terreni F. 20 M.n. 63 are 6.70 e M.n. 293 are 5.60.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietaria per la quota di 3/4, [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/4 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. 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 05/10/1998, ai nn. 73/vol. 892; trascritto a Pordenone, in data 09/01/1999, ai nn. 415/340.

Note: Successione di [REDACTED]
 [REDACTED]. Il de cuius era proprietario della quota di 1/2 degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2 (l'area di sedime e pertinenza era identificata al catasto terreni F. 20 M.n. 63 are 6.70) al catasto terreni F. 20 M.n. 293 are 5.60; eredi il coniuge e la figlia [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuna di proprietà

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Titolare/Proprietario: [REDACTED] 952, proprietaria per la quota di 3/4, [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/4 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 15/09/1993, ai nn. 50205; trascritto a Pordenone, in data 30/09/1993, ai nn. 10508/8109.

Note: [REDACTED]
 [REDACTED] che acquistavano in regime di comunione dei beni gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2, al catasto terreni F. 20 M.n. 63 are 6.70 e M.n. 293 are 5.60.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietaria per la quota di 3/4, [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/4 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. 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 05/10/1998, ai nn. 73/vol. 892; trascritto a Pordenone, in data 09/01/1999, ai nn. 415/340.

Note: Successione di [REDACTED]
 [REDACTED]. Il de cuius era proprietario della quota di 1/2 degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2 (l'area di sedime e pertinenza era identificata al catasto terreni F. 20 M.n. 63 are 6.70) al catasto terreni F. 20 M.n. 293 are 5.60; eredi il coniuge e la figlia [REDACTED]
 [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuna di proprietà

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietaria

per la quota di 3/4, [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/4 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli, in data 15/09/1993, ai nn. 50205; trascritto a Pordenone, in data 30/09/1993, ai nn. 10508/8109.

Note: [REDACTED]

[REDACTED] che acquistavano in regime di comunione dei beni gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2, al catasto terreni F. 20 M.n. 63 are 6.70 e M.n. 293 are 5.60.

Titolare/Proprietario: [REDACTED], proprietaria per la quota di 3/4, [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/4 **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. 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 05/10/1998, ai nn. 73/vol. 892; trascritto a Pordenone, in data 09/01/1999, ai nn. 415/340.

Note: Successione di [REDACTED]

[REDACTED]. Il de cuius era proprietario della quota di 1/2 degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 20 M.n. 63 sub 1 e 2 (l'area di sedime e pertinenza era identificata al catasto terreni F. 20 M.n. 63 are 6.70) al catasto terreni F. 20 M.n. 293 are 5.60; eredi il coniuge e la figlia [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuna di proprietà

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Armentarezza n. 2

Numero pratica: 1950

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/1950 al n. di prot.

Rilascio in data 26/07/1950 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/01/1951 al n. di prot.

NOTE: Progetto per la realizzazione di abitazione di tipo popolare composta da quattro vani.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Armentarezza n. 2

Numero pratica: 1958

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento abitazione

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 17/09/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 23/09/1958 al n. di prot.

NOTE: Pratica per l'ampliamento del fabbricato residenziale. Non è stato reperito il certificato di abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Armentarezza n. 2

Numero pratica: 1970

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione centrale termica

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 21/09/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 05/10/1970 al n. di prot. 258/70

NOTE: In data 29.10.1970 Prot. n. 3034/5896/P i Vigili del Fuoco hanno approvato il progetto di realizzazione del vano ad uso centrale termica. Non è stato reperito il certificato di agibilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Garage o autorimessa [G] sito in Via Armentarezza n. 2

Numero pratica: 1950

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/1950 al n. di prot.

Rilascio in data 26/07/1950 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 08/01/1951 al n. di prot.

NOTE: Progetto per la realizzazione di abitazione di tipo popolare composta da quattro vani.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Garage o autorimessa [G] sito in Via Armentarezza n. 2

Numero pratica: 1958

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento abitazione

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 17/09/1958 al n. di prot.

Rilascio in data 23/09/1958 al n. di prot.

NOTE: Pratica per l'ampliamento del fabbricato residenziale. Non è stato reperito il certificato di abitabilità.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne/forometriche, modifica posizione vano centrale termica

Regolarizzabili mediante: Istanza di riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche interne, modifiche delle forometrie (posizione e dimensione), modifica posizione realizzazione del vano adibito a centrale termica

Istanza di riduzione a conformità: € 2.800,00

Oneri Totali: **€ 2.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche forometriche

Regolarizzabili mediante: Istanza di riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche delle forometrie (posizione e dimensione). Per gli importi delle spese di regolarizzazione vedere il sub. 3 (abitazione)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nuova costruzione

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Non sono state reperite pratiche edilizie relative alla costruzione del deposito

SCIA in sanatoria: € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

Note sulla conformità edilizia: Trattasi di terreno libero da fabbricati

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

Note: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 09.04.2022 integrata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 23.11.2022
Zona omogenea:	Zona Vp - Verde Privato e fascia di rispetto stradale
Norme tecniche di attuazione:	Si allega Certificato di destinazione urbanistica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 09.04.2022 integrata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 23.11.2022
Zona omogenea:	Zona Vp - Verde Privato e fascia di rispetto stradale
Norme tecniche di attuazione:	Si allega Certificato di destinazione urbanistica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: Garage****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 09.04.2022 integrata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 23.11.2022
Zona omogenea:	Zona Vp - Verde Privato e fascia di rispetto stradale
Norme tecniche di attuazione:	Si allega Certificato di destinazione urbanistica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 09.04.2022 integrata con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 23.11.2022
Zona omogenea:	Zona Vp - Verde Privato, fascia di rispetto stra-

	dale e fronte strada regionale 251.
Norme tecniche di attuazione:	Si allega Certificato di destinazione urbanistica
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Terreno

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione**

Fabbricato residenziale realizzato negli anni 50, situato nei pressi del centro di Azzano Decimo.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, oltre a un piccolo interrato. La distribuzione interna è la seguente: piano terra con ingresso, soggiorno, pranzo e cucina, oltre a CT accessibile dall'esterno; piano primo con due camere, due ripostigli e un bagno. Nel piano interrato troviamo un ripostiglio.

Le tramezze interne sono in laterizio con intonaco al civile, i pavimenti sono in in graniglia per entrambi i piani.

I serramenti esterni sono prevalentemente in legno, dotati di vetrocamera e di scuretti in legno. Le porte interne dell'abitazione sono tamburate.

I sanitari del servizio igienico sono in ceramica bianca, in mediocre stato di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con stufa a pellet oltre a boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. Non sono state reperite dichiarazioni di conformità relative agli impianti presenti.

Le condizioni strutturali e di finitura dell'immobile sono in mediocre stato di manutenzione generale, dall'epoca di costruzione del fabbricato non sono stati realizzati interventi di manutenzione e sono presenti macchie di umidità in più punti.

Si segnala la presenza di lastre contenenti amianto a copertura della cucina e della centrale termica.

Si segnala inoltre la presenza di una tettoia adibita a riparo auto, non sanabile. Nella valutazione è stato considerato il costo per la demolizione.

1. Quota e tipologia del diritto

3/4 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **157,01**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1951, ampliato nel 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

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: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione piano terra	sup reale lorda	1,00	72,21	€ 550,00
Ripostiglio piano interrato	sup reale lorda	0,50	4,30	€ 550,00
Abitazione piano primo	sup reale lorda	1,00	73,10	€ 550,00
Centrale termica	sup reale lorda	0,50	1,55	€ 550,00

151,16

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **Garage**

Autorimessa posta al piano terra di un fabbricato residenziale realizzato negli anni 50, situato nei pressi del centro di Azzano Decimo.

E' formata da un unico ambiente con una porzione avente altezza 1.85, dotata di portone in metallo. Il pavimento è in cls.

Le condizioni di finitura dell'immobile sono in mediocre stato di manutenzione generale.

1. Quota e tipologia del diritto

3/4 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1951, ampliato nel 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,74 - 1,85

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: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Garage	sup reale lorda	0,50	7,50	€ 550,00
			7,50	

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Deposito

Deposito posto in prossimità di un fabbricato residenziale realizzato negli anni 50, situato nei pressi del centro di Azzano Decimo.

E' formata da un unico ambiente con altezza media 3,30 m, dotato di portone in legno. Il pavimento è in cls. Le condizioni di finitura dell'immobile sono in mediocre stato di manutenzione generale.

1. Quota e tipologia del diritto

3/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **22,60**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1951, ampliato nel 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30 (media)

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: mediocre

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Deposito	sup reale lorda	0,50	11,30	€ 550,00

11,30

Descrizione: di cui al punto **Terreno**

Terreno pianeggiante, di forma regolare, pertinenza del fabbricato residenziale situato nella particella 63, destinato a giardino, con piantumazioni arbustive.

1. Quota e tipologia del diritto

3/4 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di ██████████ - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **560,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente incolto

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per consistenza edilizia si intende la superficie complessiva lorda dell'immobile, misurata al filo esterno dei muri perimetrali. Nel calcolo della superficie commerciale si considerano i muri perimetrali per intero.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno	superf. esterna lorda	1,00	560,00	€ 15,00

560,00

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

La stima in oggetto ha per scopo la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile. Il valore di mercato dei fabbricati o dei terreni edificabili si ottiene con procedura sintetica, comparandoli con altri immobili ad esso analoghi.

Il fabbricato è stato confrontato con analoghi immobili di pari finiture, considerata la posizione rispetto al centro, la disposizione, lo stato e manutenzione generale dei fabbricati ed infine confrontate recenti vendite di immobili ritenuti simili e comparabili, si sono ricavati i valori comparabili con il fabbricato oggetto di stima.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Azzano Decimo.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 82.638,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano terra	72,21	€ 550,00	€ 39.715,50
Ripostiglio piano interrato	4,30	€ 550,00	€ 2.365,00
Abitazione piano primo	73,10	€ 550,00	€ 40.205,00
Centrale termica	1,55	€ 550,00	€ 852,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.138,00
A detrarre costo per la demolizione della tettoia			€ -500,00
Valore corpo			€ 82.638,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 82.638,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.638,00

Garage. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.125,00.

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

Garage 7,50 € 550,00 € 4.125,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 4.125,00
 Valore corpo € 4.125,00
 Valore accessori € 0,00
 Valore complessivo intero € 4.125,00
 Valore complessivo diritto e quota € 4.125,00

Deposito. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.215,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Deposito	11,30	€ 550,00	€ 6.215,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 6.215,00
 Valore corpo € 6.215,00
 Valore accessori € 0,00
 Valore complessivo intero € 6.215,00
 Valore complessivo diritto e quota € 6.215,00

Terreno.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Terreno	560,00	€ 15,00	€ 8.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 8.400,00
 Valore corpo € 8.400,00
 Valore accessori € 0,00
 Valore complessivo intero € 8.400,00
 Valore complessivo diritto e quota € 8.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	151,16	€ 82.638,00	€ 82.638,00
Garage	Garage o autorimessa [G]	7,50	€ 4.125,00	€ 4.125,00
Deposito	Magazzini e locali di deposito [C2]	11,30	€ 6.215,00	€ 6.215,00
Terreno		560,00	€ 8.400,00	€ 8.400,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 20.275,60
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.600,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 76.502,40**

Allegati

- Allegato A - visure e schede catastali
- Allegato B - certificato di stato famiglia
- Allegato C - atto di provenienza
- Allegato D - richiesta contratti di locazione
- Allegato E - certificato di destinazione urbanistica
- Allegato F - pratiche edilizie
- Allegato G - visure catastali/ispezioni ipotecarie ventennali
- Allegato H - attestato di prestazione energetica
- Allegato I - pratica catastale
- Allegato L - documentazione fotografica

Data generazione:
24-05-2024 16:05:32

L'Esperto alla stima
Geom. Antonio Fabrici