

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **147/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Ricovero attrezzi
agricoli e terreno

Esperto alla stima: Maurizio Toffoli
Codice fiscale: TFFMRZ66M12L483B
Partita IVA:
Studio in: Via Trieste 20 - 30020 Gruaro
Telefono: 0421206019
Fax: 0421206019
Email: maurizio.toffolix@gmail.com
Pec: maurizio.toffoli@pec.eppi.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via S.Croce, 134 - S.Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

Descrizione zona: Zona periferica del capoluogo

Lotto: 001 - Ricovero attrezzi agricoli e terreno

Corpo: A

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: [REDACTED] c.f. [REDACTED], foglio 22, particella 474, indirizzo Via S.Croce, 134, piano T, comune A530, categoria C/2, classe 1, consistenza 61, rendita € 94,51

Corpo: B

Categoria: agricolo

Dati Catastali: [REDACTED] c.f. [REDACTED], sezione censuaria A530, foglio 22, particella 209, qualità sem., classe 4, superficie catastale 6100, reddito dominicale: € 53.56, reddito agrario: € 34.65, [REDACTED] c.f. [REDACTED], foglio 22, particella 310, comune A530, categoria SEM. ARB., classe 3, consistenza 100, superficie 0.93, rendita € 0.62

2. Possesso

Bene: Via S.Croce, 134 - S.Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Ricovero attrezzi agricoli e terreno

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via S.Croce, 134 - S.Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Ricovero attrezzi agricoli e terreno

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via S.Croce, 134 - S.Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Ricovero attrezzi agricoli e terreno

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Corpo: B

Creditori Iscritti: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via S.Croce, 134 - S.Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Ricovero attrezzi agricoli e terreno

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via S.Croce, 134 - S.Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Ricovero attrezzi agricoli e terreno

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via S.Croce, 134 - S.Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Ricovero attrezzi agricoli e terreno

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via S.Croce, 134 - S.Croce - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Ricovero attrezzi agricoli e terreno

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Maurizio Toffoli, libero professionista con studio a Gruaro, Via Trieste n. 20, iscritto con il n. 1274 all'Ordine dei Periti Industriali di Venezia, è stato nominato dalla Dottoressa BOLZONI Roberta, Perito Estimatore in data 03/04/2023, con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di pignoramento da parte di [REDACTED] e per essa [REDACTED] nei confronti di [REDACTED].

OGGETTO DI STIMA:

beni in piena proprietà, e precisamente:

LOTTO UNICO

- Ricovero attrezzi agricoli con area scoperta - Comune di Azzano Decimo PN - Fg. 22 mapp. 474;
- Terreno agricolo - Comune di Azzano Decimo PN -Fg. 22 mapp. 209 e 310;

ATTIVITA' SVOLTA:

- visure ipotecarie e catastali
- sopralluogo sul posto eseguito il 06/06/2023 e rilievo dello stato dei luoghi
- documentazione fotografica interna ed esterna
- accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pordenone.

I beni oggetto di pignoramento hanno accesso promiscuo attraverso altre proprietà da Via S.Croce / Via Circonvalazione Sud e sono posti a circa due Km dal centro del capoluogo, vicino all'uscita autostradale di Azzano Decimo. Il ricovero attrezzi è costruito sul mappale n. 474 ed è censito al catasto urbano. Si tratta di una tettoia risalente al 1960, con muri in blocchi di cemento, tetto in legno a due falde e manto di copertura in tegole di cotto. Lateralmente, da entrambe le parti sono state ridossate due ulteriori tettoie, quella sul lato sinistro è con tutta probabilità risalente all'origine del fabbricato, anche se il manto di copertura è stato sostituito recentemente con un pannello di lamiera coibentata. Quella sul lato ovest, adibita a legnaia, è chiaramente un ampliamento realizzato recentemente. Non è stata presentata alcuna pratica autorizzativa, per tanto deve essere interamente demolito perchè costituisce un abuso edilizio. I mappali 209 e 310 sono oggi incolti, ad eccezione di una striscia di terreno tenuta ad orto ed in parte recintata. I confini dei beni sono identificati sul terreno da fossi, picchetti o tratti di recinzione.

Si esprime giudizio di indivisibilità .

Beni in **Azzano Decimo (PN)**
Località/Frazione **S.Croce**
Via S.Croce, 134

Lotto: 001 - Ricovero attrezzi agricoli e terreno

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: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33082

frazione: S.Croce, Via S.Croce, 134

Note: Con scoperto

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] c.f.

[REDACTED], foglio 22, particella 474, indirizzo Via S.Croce, 134, piano T, comune A530, categoria C/2, classe 1, consistenza 61, rendita € 94,51

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Si sono rilevate delle discrepanze con quanto rappresentato in planimetria, in particolare manca la tettoia sul lato ovest e vi sono anche delle piccole differenze nelle altezze. In ogni caso verrà spiegato dettagliatamente dopo che tipo di sistemazione sarà necessario fare

Identificativo corpo: B.

agricolo sito in Azzano Decimo (PN) CAP: 33082 frazione: S.Croce, Via S.Croce

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] c.f.

██████████, sezione censuaria A530, foglio 22, particella 209, qualità sem., classe 4, superficie catastale 6100, reddito dominicale: € 53.56, reddito agrario: € 34.65

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ c.f.

██████████, foglio 22, particella 310, comune A530, categoria SEM. ARB., classe 3, consistenza 100, superficie 0.93, rendita € 0.62

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Compendio inserito alle spalle dell'abitato di S.Croce a poca distanza dall'uscita autostradale di Azzano Decimo sulla A28

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: artigianali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A28 200 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Azzano Decimo (PN), Via S.Croce, 134

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Azzano Decimo (PN), Via S.Croce

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████;

Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale PN; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/09/2015 ai nn. 12304/2019; Importo ipoteca: € 24870; Importo capitale: € 12435,23.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13782/2291; Importo ipoteca: € 13487,92; Importo capitale: € 5987,92.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2016 ai nn. 3777/2729.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di ██████████ contro ██████████; Derivante da: VERBALE

PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/10/2022 ai nn. 15516/11390.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Derivante da: Decreto ingiuntivo Tribunale PN; Iscritto/trascritto a Pordenone in data
30/09/2015 ai nn. 12304/2019; Importo ipoteca: € 24870; Importo capitale: € 12435,23.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED];
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/11/2015 ai nn. 13782/2291; Importo ipoteca: €
13487,92; Importo capitale: € 5987,92.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da:
VERBALE PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/03/2016 ai nn. 3777/2729.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE
PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 18/10/2022 ai nn. 15516/11390.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

sito in Azzano Decimo (PN), Via S.Croce

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Supera la metratura consentita per la zona ed è edificato ad una distanza, dai confini, inferiore alla minima

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Immobile privo di impianti e serramenti

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

agricolo sito in Azzano Decimo (PN), Via S.Croce

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio SPERANDEO MARIA LUISA, in data 19/09/2006, ai nn. 53077/21822; registrato a PORDENONE, in data 20/09/2006, ai nn. 7685/1T.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 19/09/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio SPERANDEO MARIA LUISA, in data 19/09/2006, ai nn. 53077/21822; registrato a PORDENONE, in data 20/09/2006, ai nn. 7685/1T.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risultano pratiche edilizie che ne autorizzino l'esecuzione e non è possibile sanare in quanto mancano le distanze minime dai confini

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: demolizione della struttura

Demolizione : € 2.700,00

Oneri Totali: **€ 2.700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Non risultano pratiche presso l'ufficio tecnico comunale che riguardino questo edificio e non si può sanare perchè non ci sono le distanze minime dai confini.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risultano pratiche edilizie che ne autorizzino l'esecuzione e non è possibile sanare in quanto mancano le distanze minime dai confini

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato dei luoghi

Descrizione delle opere da sanare: demolizione della struttura

Demolizione : € 2.700,00

Oneri Totali: **€ 2.700,00**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n.32 del 25/05/2021
Zona omogenea:	E7
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 10 del 09/04/2022
Zona omogenea:	E7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Supera la metratura massima consentita per ricovero attrezzi agricoli e non rispetta le distanze minime dai confini

Dati precedenti relativi ai corpi: A

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n.32 del 25/05/2021
Zona omogenea:	E7
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DCC n. 10 del 09/04/2022
Zona omogenea:	E7
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

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

Ricovero attrezzi agricoli, costituito da un corpo principale rettangolare delle dimensioni in pianta di ml. 10.00x6.00 con altezza media di cm. 3.30, privo di serramenti e impianti. Struttura: pavimento in calcestruzzo, muri in blocchi di cemento, copertura in legno a due falde e manto in tegole di cotto. Lateralmente, sia sul lato est che ovest, sono state attaccate due tettoie risalenti ad epoche diverse. Il fabbricato presumibilmente risale ai primi anni '60 del secolo scorso, almeno per i 2/3, e non risultano depositate in Comune pratiche che ne autorizzino l'edificazione. Alla luce di quanto premesso il fabbricato è ABUSIVO, per tanto ho valutato la possibilità di poterlo sanare. In base alla presunta epoca di costruzione, e quindi alla normativa di allora il fabbricato risulterebbe legittimabile in quanto non era vietato edificare in zona agricola ma bisognava presentare la pratica. In base alla normativa attuale, presupponendo che chi sana non sia imprenditore agricolo a titolo principale, si possono sanare al massimo 40 mq con un massimo di 180 mc. L'edificio eretto misura 75 mq in pianta, per tanto andrebbe demolita una parte, previo pratica di sanatoria e pagamento degli oneri al Comune. Ciò comunque non può essere eseguito in quanto il fabbricato si trova ad una distanza inferiore ai 3 mt dai confini di proprietà, su due lati, inoltre i costi di sanatoria (oneri e pratiche occorrenti) superano di gran lunga il valore dell'edificio. Per tanto il fabbricato risulta ABUSIVO E DEVE ESSERE DEMOLITO.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **675,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1960

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 134; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.30

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo del costo di demolizione si è considerata la superficie lorda .

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno Agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	675,00	€ 4,00
			675,00	

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

Terreno a seminativo, attualmente incolto e in piccola parte coltivato ad orto, i cui confini sono individuati da fossi perimetrali e picchetti infissi sul terreno

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.200,00**

il terreno risulta di forma Regolare ed orografia pianeggiante

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo delle superfici e la percentuale dei locali accessori si applica il DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Terreno agricolo	sup lorda di pavimento	1,00	6.200,00	€ 4,00
			6.200,00	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Confronto diretto e vicinanza alle vie di comunicazione

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo.

8.2 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno Agricolo	675,00	€ 4,00	€ 2.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 2.700,00
a dedurre il costo di demolizione detrazione del 100.00%	€ -2.700,00
Valore corpo	€ 0,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

B. agricolo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Terreno agricolo	6.200,00	€ 4,00	€ 24.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24.800,00
Valore corpo	€ 24.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	675,00	€ 0,00	€ 0,00
B	agricolo	6.200,00	€ 24.800,00	€ 24.800,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 0,00

Note finali dell'esperto:

Nel corso del sopralluogo ho riscontrato delle discrepanze tra il realizzato e quanto contenuto nella documentazione depositata in Catasto, mentre in Comune non risulta nessuna pratica depositata per il fabbricato. Tali discrepanze non ne pregiudicano la possibilità di vendita ma dovrà essere abbattuto il fabbricato in quanto abusivo, per tanto è stato calcolato il costo di ripristino dello stato dei luoghi.

Allegati

- AII. 1 NOMINA DEL CTU
- AII. 2 VERBALI PRIMO ACCESSO
- AII. 3 VISURE CATASTALI – PLANIMETRIE IMMOBILI
- AII. 4 ESTRATTO DI PRG E DICH. COMUNE
- AII. 5 VISURE IPOTECARIE
- AII. 6 DICHIARAZIONE SU LOCAZIONE AG. ENTRATE DI PN
- AII. 7 ATTO DI PROVENIENZA
- AII. 8 RELAZIONE FOTOGRAFICA

Data generazione:
19-06-2023 08:06:15

L'Esperto alla stima
Maurizio Toffoli