
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **147/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazioni in vil-
lino e garage

Esperto alla stima: Geom. Luciano Buoso
Codice fiscale: BSULCN52E21B642K
Partita IVA: 00727790271
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle
Telefono: 042181974
Fax: 042181974
Email: studiobuosoluciano@libero.it
Pec: luciano.buoso@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Luma n. 3 e n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Descrizione zona: Extraurbana/Agricola

Lotto: 001 - Abitazioni in villino e garage

Corpo: A N. 2 Abitazioni in villino e garage

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali:

[REDACTED] Propr. 63/120
[REDACTED] Propr. 57/120,
foglio 14, particella 183, subalterno 1, indirizzo Via della Luma n. 5, piano S1-T, comune Azzano Decimo, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 13, superficie mq 324, rendita € € 1.544,21,

[REDACTED] Propr. 63/120
[REDACTED] Propr. 57/120,
foglio 14, particella 183, subalterno 2, scheda catastale 07283, indirizzo Via della Luma n. 5, piano T, comune Azzano Decimo, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 3, superficie mq 80, rendita € € 356,36,

[REDACTED] Propr. 63/120
[REDACTED] Propr. 57/120,
foglio 14, particella 183, subalterno 3, scheda catastale 07283, indirizzo Via della Luma n. 5, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 20, superficie mq 20, rendita € € 66,11,

[REDACTED] Propr. 63/120
[REDACTED] Propr. 57/120,
foglio 14, particella 183, subalterno 4, scheda catastale 07283, indirizzo Via della Luma n. 5, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 20, superficie mq 20, rendita € € 66,11,
foglio 14, particella 183, subalterno 5, area urbana,

[REDACTED] Proprietà
per 63/120
[REDACTED] Proprietà per
57/120 ,
sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 14, particella 127, qualità Prato, classe 3, superficie catastale ha 00 48 80, reddito dominicale: € € 25,20, reddito agrario: € € 13,86

2. Possesso

Bene: Via della Luma n. 3 e n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Abitazioni in villino e garage

Corpo: A N. 2 Abitazioni in villino e garage

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Luma n. 3 e n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Abitazioni in villino e garage

Corpo: A N. 2 Abitazioni in villino e garage

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Luma n. 3 e n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Abitazioni in villino e garage

Corpo: A N. 2 Abitazioni in villino e garage

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via della Luma n. 3 e n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Abitazioni in villino e garage

Corpo: A N. 2 Abitazioni in villino e garage

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Luma n. 3 e n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Abitazioni in villino e garage

Corpo: A N. 2 Abitazioni in villino e garage

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Luma n. 3 e n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Abitazioni in villino e garage

Corpo: A N. 2 Abitazioni in villino e garage

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Luma n. 3 e n. 5 - Azzano Decimo (PN) - 33082

Lotto: 001 - Abitazioni in villino e garage

Prezzo da libero: € 363.500,00 (arrotondato)

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Azzano Decimo (PN)**
Località/Frazione
Via della Luma n. 3 e n. 5

Lotto: 001 - Abitazioni in villino e garage

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 N. 2 Abitazioni in villino e garage.

Abitazione in villini [A7] sito in Via della Luma n. 3 e n. 5

Quota e tipologia del diritto

63/120 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

57/120 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: N.B.: Viene confermato che le quote di piena proprietà (atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del Notaio Sioni Luca di San Vito al Tagliamento (PN), in data 16/04/2009 ai n.ri 5799/3882 sui beni sono 63/120 in capo a [REDACTED] e di 57/120 in capo a [REDACTED]. Viene dunque ERRONEAMENTE indicato [REDACTED] quale detentore di 57/120 di piena proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Propr. 63/120
[REDACTED] Propr. 57/120,
foglio 14, particella 183, subalterno 1, indirizzo Via della Luma n. 5, piano S1-T, comune Azzano Decimo, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 13, superficie mq 324, rendita € € 1.544,21
Confini: da nord girando in senso orario con particelle 293, 127, 459 e 460. Nei lati est, sud e ovest i confini non sono definiti in quanto le particelle 127, 459 e 460 sono di proprietà degli esecutati.

Note: Nella scheda catastale di impianto presentata in data 13/09/1984 Prot. N. 07283 la particella 127 viene rappresentata quale scoperto esclusivo delle unità immobiliari part. n. 183 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4. Costituisce bene comune la centrale termica e lo scoperto della part. 183.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

Propr. 63/120
 Propr. 57/120,
 foglio 14, particella 183, subalterno 2, scheda catastale 07283, indirizzo Via della Luma n. 5, piano T, comune Azzano Decimo, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 3, superficie mq 80, rendita € € 356,36

Confini: da nord girando in senso orario con particelle 293, 127, 459 e 460. Nei lati est, sud e ovest i confini non sono definiti in quanto le particelle 127, 459 e 460 sono di proprietà degli esecutati.

Note: Nella scheda catastale di impianto presentata in data 13/09/1984 Prot. N. 07283 la particella 127 viene rappresentata quale scoperto esclusivo delle unità immobiliari part. n. 183 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4. Costituisce bene comune la centrale termica e lo scoperto della part. 183.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

Propr. 63/120
 Propr. 57/120,
 foglio 14, particella 183, subalterno 3, scheda catastale 07283, indirizzo Via della Luma n. 5, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 20, superficie mq 20, rendita € € 66,11

Confini: da nord girando in senso orario con particelle 293, 127, 459 e 460. Nei lati est, sud e ovest i confini non sono definiti in quanto le particelle 127, 459 e 460 sono di proprietà degli esecutati.

Note: Nella scheda catastale di impianto presentata in data 13/09/1984 Prot. N. 07283 la particella 127 viene rappresentata quale scoperto esclusivo delle unità immobiliari part. n. 183 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4. Costituisce bene comune la centrale termica e lo scoperto della part. 183.

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

Propr. 63/120
 Propr. 57/120,
 foglio 14, particella 183, subalterno 4, scheda catastale 07283, indirizzo Via della Luma n. 5, piano S1, comune Azzano Decimo, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 20, superficie mq 20, rendita € € 66,11

Confini: da nord girando in senso orario con particelle 293, 127, 459 e 460. Nei lati est, sud e ovest i confini non sono definiti in quanto le particelle 127, 459 e 460 sono di proprietà degli esecutati.

Note: Nella scheda catastale di impianto presentata in data 13/09/1984 Prot. N. 07283 la particella 127 viene rappresentata quale scoperto esclusivo delle unità immobiliari part. n. 183 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4. Costituisce bene comune la centrale termica e lo scoperto della part. 183.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 14, particella 183, subalterno 5, area urbana.

Identificato al catasto Terreni:**Intestazione:**

[REDACTED] Propr. per 63/120
 [REDACTED] Propr. per 57/120 ,

sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 14, particella 127, qualità Prato, classe 3, superficie catastale ha 00 48 80, reddito dominicale: € € 25,20, reddito agrario: € € 13,86

Confini: da nord girando in senso orario con particelle 293, 294, 648, 121, 96, 459 e 183. Nei lati est, sud e ovest i confini non sono definiti in quanto le particelle 183 e 459 sono di proprietà degli esecutati.

Note: Nella scheda catastale di impianto presentata in data 13/09/1984 Prot. N. 07283 la particella 127 viene rappresentata quale scoperto esclusivo delle unità immobiliari part. n. 183 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4.

N.B.: Viene confermato che l'immobile al catasto terreni Foglio 14 PART. 183 sub 27 (superficie 48.80 ca.) NON ESISTE ed è stato inserito ERRATO per mero errore di battitura. Il pignoramento corretto dovrebbe fare riferimento all'immobile al catasto terreni Foglio 14 Particella 127 (superficie 48.80 ca.)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliari uso abitazione in villino e garage annessi al piano terra (P.T.) e seminterrato (S1) di un fabbricato bifamiliare e n. 2 garage

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Capoluogo provinciale di Pordenone.

Servizi offerti dalla zona: Ospedale civile di Pordenone (Buono), Scolastico istruzione primaria 1° e 2° grado (Buono), Scolastico istruzione secondaria 2° grado (discreto), Commerciale (Buono),

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Capoluogo provinciale di Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria F.S. di Pordenone km 20, Servizio bus extraurbano km 2

3. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note:

- L'abitazione con garage annesso sito in via della Luma n. 3 di cui al foglio 14 part.183 sub 2 è occupato dai debitori [REDACTED];

- L'abitazione con garage annesso sito in via della Luma n. 5 di cui al foglio 14 part.183 sub 1 è occupato dal debitore/famigliare [REDACTED].

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 15/09/2006 ai nn. 34919/7904; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/09/2006 ai nn. 16970/4593; Importo ipoteca: € 200.000; Importo capitale: € 340.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 04/02/2009 ai nn. 38657/10894; Iscritto/trascritto a Pordenone/282; Importo ipoteca: € 115.000; Importo capitale: € 198.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]; A rogito di Notaio Luca Sioni in data 15/02/2011 ai nn. 41455/13200; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/02/2011 ai nn. 2414/391; Importo ipoteca: € 100.000; Importo capitale: € 160.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Treviso in data 29/06/2012 ai nn. 758/2012; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/07/2012 ai nn. 9354/1320; Importo ipoteca: € 114.611,34; Importo capitale: € 150.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 27/09/2013 ai nn. 165/2013; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/10/2013 ai nn. 14229/2055; Importo ipoteca: € 14.974,85; Importo capitale: € 22.463,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data 17/05/2018 ai n. 1332 iscritto/trascritto a Pordenone in data 08/06/2018 ai nn. 8809/6588; N.B.: Nella scheda catastale di impianto presentata in data 13/09/1984 Prot. N. 07283 la particella 127 viene rappresentata quale scoperto esclusivo delle unità immobiliari part. n. 183 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4. N.B.: Viene confermato che l'immobile al catasto terreni Foglio 14 PART. 183 sub 27 (superficie 48.80 ca.) NON ESISTE ed è stato inserito ERRATO per mero errore di battitura. Il pignoramento corretto dovrebbe fare riferimento all'immobile al catasto terreni Foglio 14 Particella 127 (superficie 48.80 ca.)
I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE IN MODO CORRETTO.

Dati precedenti relativi ai corpi: A N. 2 Abitazioni in villino e garage

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna. Nessuna

Millesimi di proprietà: Inesistente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: APE ALLEGATA

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

Avvertenze ulteriori: Nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]
[REDACTED]
dal 10/10/1991 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Decreto di trasferimento - a rogito di Notaio Castellarin Licio, in data 10/10/1991, ai nn. 1463; trascritto a Pordenone, in data 11/11/1991, ai nn. 12254/9454.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 28/05/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gerardi Simone, in data , ai nn. 109529; trascritto a Pordenone, in data 08/06/1992, ai nn. 6825/5206.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED];
[REDACTED]
dal 02/10/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Simone Gerardi, in data 02/10/1992, ai nn. 110598; trascritto a Pordenone, in data 03/10/1992, ai nn. 10839/8378.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED]
dal 16/04/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luca Sioni, in data 16/04/2009, ai nn. 38900/11086; trascritto a Pordenone, in data 28/04/2009, ai nn. 5799/3882.

Note: N.B.: Viene confermato che le quote di piena proprietà (atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del Notaio Sioni Luca di San Vito al Tagliamento (PN), in data 16/04/2009 ai n.ri 5799/3882 sui beni sono 63/120 in capo a [REDACTED] e di 57/120 in capo a [REDACTED]. Viene dunque ERRONEAMENTE indicato PADOVAN ALESSANDRO quale detentore di 57/120 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 257/74 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI ABITAZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/10/1974 al n. di prot.

Rilascio in data 14/01/1975 al n. di prot. 6363-74

Numero pratica: 016/086

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica

Per lavori: COSTRUZIONE CORDONATA

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/06/2016 al n. di prot.

Rilascio in data 23/06/2016 al n. di prot. 8803

Numero pratica: 15318

Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Richiesta accertamento compatibilità paesaggistica
 Per lavori: REALIZZAZIONE ACCESSO CARRAIO
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 15/07/2016 al n. di prot.
 Rilascio in data 28/07/2016 al n. di prot. 15318

Numero pratica: 257/74
 Intestazione: [REDACTED]
 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Per lavori: COSTRUZIONE DI UNA CASA DI ABITAZIONE
 Oggetto: variante
 Rilascio in data 16/10/1979 al n. di prot.
 Abitabilità/agibilità in data 07/09/0984 al n. di prot.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione in villini [A7]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 **Conformità urbanistica**

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E4.1 "agricole di tutela dei corsi d'acqua e all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua".
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni 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

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **A N. 2 Abitazioni in villino e garage**

Trattasi di un fabbricato di tipo "Villino-cat. A7" disposto su due piani, costituito da due unità uso abitazione di familiari congiunti con accessi autonomi, siti in via della Luma 3 (foto A1) e via della Luma 5 (foto A2), ma collegate internamente tra loro, aventi servizi, C.T. e scoperto uso giardino comuni, con autorimesse annesse (foto A3). L'edificio è ubicato in aperta campagna in via della Luma n. 3 e 5, a circa due chilometri dal capoluogo di Azzano Decimo. L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale comunale "via Burtolo" e quindi attraverso una stradina "bianca" che nella parte finale è di proprietà degli esecutati, particelle n. 292 e 127. E' stato edificato su un lotto di terreno (part. 183) di mq 1.740 circa. Le murature portanti verticali sono costituite da mattoni forati dello spessore complessivo di cm 30. Entrambe le unità uso abitazione sono situate al P.T.: l'abitazione principale, con accesso da una veranda, (foto A4), è formata da un ampio locale cucina-soggiorno-pranzo, (foto A5 e A6), da un bagno, (foto A7), da n. 3 camere (foto A8, A9 e A10), e da n. 2 bagni (A11 e A12). Attraverso il corridoio interno, (foto A13), si accede all'abitazione secondaria costituita da cucina-soggiorno-pranzo, (foto A14 e A15), n. 1 camera, (foto n. A16), e da un bagno, (foto n. A17). Al piano interrato S1, altezza m. 2,25, si accede direttamente da una scala interna: è costituito da un ampio locale uso garage e sgombero, (foto A18), dalla centrale termica comune, da un bagno, (foto A19), da una cantina, (foto A20), e da altri locali uso magazzino, (foto A21, A22, A23, A24 e A25). La struttura portante orizzontale è costituita da solai prefabbricati in latero-cemento. Il tetto di copertura è costituito da solaio inclinato in latero-cemento con sovrastante manto di tegole in cemento. I serramenti esterni sono costituiti da scuretti in legno e finestre in legno con vetro semplice. L'impianto termico è centralizzato alimentato a legna; l'impianto idrico è autonomo con sorgiva naturale, e quello elettrico, installati all'anno di costruzione (1984) non sono in regola con le normative vigenti. Sono presenti dei pannelli solari. Costituisce bene comune alle due unità abitative l'ampio giardino/parco insistente in parte sullo scoperto della particella n. 183 del catasto fabbricati e in parte sulla particella n. 127 del catasto terreni, area di fatto indivisa, (foto A26 e A27). ALLO STATO ATTUALE LE ABITAZIONI SONO OCCUPATE DAGLI ESECUTATI E LORO FAMILIARI, SENZA TITOLO. I BENI PIGNORATI NON SONO DIVISIBILI.

1. Quota e tipologia del diritto

63/120 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

57/120 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **489,00**

E' posto al piano: T.- S1

L'edificio è stato costruito nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3 - 5;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Scale	tipologia: interna materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: mattonelle di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: klinker condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: mista rete di smaltimento: tubi in PVC e cemento recapito: pozzo perdente ispezionabilità : sufficiente condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Telematico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: legna rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO E' STATO USATI IL SEGUENTE PARAMETRO:

VALORE UNITARIO DI MERCATO: MEDIO 875 €/MQ

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA: COEFF. 1,00

SUPERFICIE LORDA AUTORIMESSE (MIN. 0,30 MAX. 0,60): COEFF. MEDIO 0,45

SUPERFICIE LORDA TERRAZZE/PORTICATI: COEFF. 0,25

SUPERFICIE LORDA PIANO INTERRATO: COEFF. 0,50

SCOPERTO ESCLUSIVO AGRICOLO: COEFF. 0,01

CALCOLO: ABITAZIONE P.T. : MQ 285,60 x Coeff. 1,00 = MQ 285,60

AUTORIMESSE : MQ 78,40 x Coeff. 0,45 = MQ 35,30

PORTICI/TERRAZZE : MQ 47,50 x Coeff. 0,25 = MQ 11,90

INTERRATO : MQ 214,20 x Coeff. 0,50 = MQ 107,10

SCOPERTO ESCLUSIVO : MQ 4.880 x Coeff. 0,01 = MQ 48,80

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZ.

MQ 488,70

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ABITAZIONI E GARAGE	sup lorda di pavimento	1,00	489,00	€ 875,00
				489,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2° anno 2018

Zona: Azzano Decimo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

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

Stima sintetico comparativa parametrica (semplificata).

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate di Pordenone, Comune di Azzano Decimo.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni in villino, per stato conservativo Normale, valore di mercato €/mq: min. 750 max. 1.000;

a) la destinazione d'uso attuale dell'immobile e dei singoli locali, la superficie abitabile lorda e le altezze;

b) l'ubicazione dell'immobile e la regolarità dal punto di vista edilizio;

c) il grado di vetustà e lo stato del fabbricato;

d) i prezzi praticati in recenti valutazioni a beni simili per ubicazione e tipologia;

e) la situazione attuale del mercato immobiliare.

Parametri di zona per destinazione residenziale: 875 €/mq di superficie lorda, (valore medio). .

8.2 Valutazione corpi:

A N. 2 Abitazioni in villino e garage. Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 427.875,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONI E GARAGE	489,00	€ 875,00	€ 427.875,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 427.875,00
Valore corpo	€ 427.875,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 427.875,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 427.875,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A N. 2 Abitazioni in villino e garage	Abitazione in villini [A7]	489,00	€ 427.875,00	€ 427.875,00

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%)

€ 64.181,25

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: € **363.693,75**

8.5 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA REGISTRO

Allegati

- A) n. 27 foto da A1 a A27
- B) Estratti per riassunto atti di matrimonio
- C) Certificato di stato civile e residenza
- D) Visura Catasto Terreni
- E) Visura Catasto Fabbricati per soggetto
- F) Pratica catastale di impianto
- G) Elenco subalterni
- H) Planimetrie catastali
- I) Estratto di Mappa catastale
- L) Concessioni edilizie e Abitabilità
- M) Quotazioni Immobiliari Agenzia Entrate
- N) Certificato di destinazione Urbanistica
- O) Atti Notarili di provenienza
- P) Attestato di prestazione energetica (APE)

Data generazione:

11-06-2019 17:06:09

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Buoso

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **147/2018**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazioni in
villino e garage
CHIARIMENTI CTU

Esperto alla stima: Geom. Luciano Buoso
Codice fiscale: BSULCN52E21B642K
Partita IVA: 00727790271
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle
Telefono: 3334756925
Fax: 3334756925
Email: studiobuosoluciano@libero.it
Pec: luciano.buoso@geopec.it



Premessa:

*All'udienza del 20/10/2021 il Giudice mi convocava a chiarimenti per il giorno 26/01/2022 alle ore 16:30.

*Successivamente all'udienza del 26/01/2022 comparivo davanti al Giudice, il quale, mi poneva il quesito di cui al ricorso:

“.....visti i rilievi dei legali chiede a chiarimenti al perito se il bene censito al F. 14 mapp. 183 sub 27 esiste e se sia oggetto di gravami specificandone la natura e chiarendo, altresì, se sia avvenuta una modifica dei dati catastali; precisi inoltre il perito se il sig. [REDACTED] sia proprietario, anche in quota, di uno dei beni pignorati.”

Il Giudice

concede al perito trenta giorni per fornire i chiarimenti richiesti e rinvia al fine di permettere ai difensori un esame delle note del perito all'udienza del 9 marzo 2022.

CHIARIMENTI DEL C.T.U.

1. Punto 1 del quesito:

“.....visti i rilievi dei legali chiede a chiarimenti al perito se il bene censito al F. 14 mapp. 183 sub 27 esiste e se sia oggetto di gravami specificandone la natura e chiarendo, altresì, se sia avvenuta una modifica dei dati catastali;”

Cronistoria dei titoli di proprietà, dati catastali e variazioni dei mapp. 183 e 127

- **20.12.1974** Atto di CV Notaio Romagnoli di Pordenone rep. 21991 racc. 14005:

Acquirente: [REDACTED]

Immobili: Terreni siti in Comune di Azzano Decimo, così distinti al catasto:

Fg. 14 mapp. **183a** sem. 3 di ha 0.36.50 (mq 3.650)

Fg. 14 mapp. **127a** prato di ha 0.29.70 (mq 2.970)

Totali ha 0.66.20 (mq 6.620)

Nota: i mappali **183a** e **127a** hanno generato rispettivamente i mappali **183** e **127**.



- **14.01.1975** Rilascio permesso di costruzione di fabbricato di abitazione sul **mapp. 183/a** n. 257/74 del 14.01.1975 e variante del 16.10.79, inizio lavori febbraio 1975 fine lavori agosto 1981 e collaudo in data 20.07.1984, autorizzazione di abitabilità del 31.08.1984, (*alleg. 1*).
- **13.09.1984** Dichiarazione di nuova costruzione fabbricati insistenti sul **mapp. 183**, (ex 183 a) del Comune di Azzano Decimo.

Catasto Fabbricati, schede catastali, (*alleg. 2 - 3 - 4 - 5*):

Foglio 14 mapp. 183 sub 1 cat. A/7 classe 2 vani 13 Rendita € 1.544,21

Foglio 14 mapp. 183 sub 2 cat. A/7 classe 2 vani 3 Rendita € 356,36

Foglio 14 mapp. 183 sub 3 cat. C/6 classe 3 mq 20 Rendita € 66,11

Foglio 14 mapp. 183 sub 4 cat. C/6 classe 3 mq 20 Rendita € 66,11

Foglio 14 mapp. 183 sub 5 Bene comune non censibile-elenco imm., (*alleg. 6*).

Nota: Viene rilevato che alla data di presentazione delle suddette schede catastali è stata eseguita una nuova distribuzione dell'area esterna di pertinenza esclusiva dei fabbricati, comunque identificabile nei mappali **183** e **127**, come da estratto di mappa che si allega, (*alleg. 7*).

- **Visura catastale:** Relativamente al bene censito al **foglio 14 mappale 183 sub 27** del Comune di Azzano Decimo, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Pordenone Territorio, certifica: "NESSUNA INFORMAZIONE PRESENTE IN ARCHIVIO", (*alleg. 8*).

RISPOSTA DEL C.T.U.

Considerato quanto descritto nella su esposta "cronistoria dei titoli di proprietà, dati catastali e variazioni dei mapp. 183 e 127" e supportato dagli allegati, **ribadisco e confermo** quanto già esposto nella Relazione del 11.06.2019 che **il bene censito al foglio 14 mappale 183 sub 27 NON ESISTE**.



2. Punto 2 del quesito:

“...precisi inoltre il perito se il sig. [REDACTED] sia proprietario, anche in quota, di uno dei beni pignorati.”

Cronistoria dei titoli di proprietà del sig. [REDACTED]:

- **10.10.1991** Decreto di Trasferimento Tribunale di Pordenone, rep. 1463, cron. 3489/2, reg. a Pordenone il 15.10.1191 n. 2514, (*alleg. 9*).

Catasto Fabbricati:

Foglio 14 mapp. 183 sub 1 cat. A/7 classe 2 vani 13 Rendita € 1.544,21

Foglio 14 mapp. 183 sub 2 cat. A/7 classe 2 vani 3 Rendita € 356,36

Foglio 14 mapp. 183 sub 3 cat. C/6 classe 3 mq 20 Rendita € 66,11

Foglio 14 mapp. 183 sub 4 cat. C/6 classe 3 mq 20 Rendita € 66,11

Foglio 14 mapp. 183 area urbana di pertinenza di ha 0.17.40

Catasto Terreni:

Foglio 14 mapp. 127 prato cl. 3 ha 0.48.80 RD € 25,20 RA € 13,86, (*alleg. 10*).

Acquirenti: [REDACTED] quota ½ (60/120)

[REDACTED] quota ½ (60/120)

- **28.05.1992** Atto di donazione Notaio S. Gerardi rep. n. 109.529 racc. n. 8970 (*alleg. 11*).

Catasto Fabbricati:

Foglio 14 mapp. 183 sub 1 cat. A/7 classe 2 vani 13 Rendita € 1.544,21

Foglio 14 mapp. 183 sub 2 cat. A/7 classe 2 vani 3 Rendita € 356,36

Foglio 14 mapp. 183 sub 3 cat. C/6 classe 3 mq 20 Rendita € 66,11

Foglio 14 mapp. 183 sub 4 cat. C/6 classe 3 mq 20 Rendita € 66,11

Foglio 14 mapp. 183 area urbana di pertinenza di ha 0.17.40



Catasto Terreni:

Foglio 14 mapp. 127 prato cl. 3 ha 0.48.80 RD € 25,20 RA € 13,86

Quote di proprietà aggiornate:

Donanti: [redacted] quota 1/3 (40/120)

[redacted] quota 1/3 (40/120)

Donataria: [redacted] quota 1/3 (40/120)

- **02.10.1992** Atto di donazione Notaio S. Gerardi rep. n. 110.598 racc. n. 9066
(*alleg. 12*).

Catasto Fabbricati:

Foglio 14 mapp. 183 sub 1 cat. A/7 classe 2 vani 13 Rendita € 1.544,21

Foglio 14 mapp. 183 sub 2 cat. A/7 classe 2 vani 3 Rendita € 356,36

Foglio 14 mapp. 183 sub 3 cat. C/6 classe 3 mq 20 Rendita € 66,11

Foglio 14 mapp. 183 sub 4 cat. C/6 classe 3 mq 20 Rendita € 66,11

Foglio 14 mapp. 183 area urbana di pertinenza di ha 0.17.40

Catasto Terreni:

Foglio 14 mapp. 127 prato cl. 3 ha 0.48.80 RD € 25,20 RA € 13,86

Quote di proprietà aggiornate:

Donante: [redacted] quota 6/120

Donatari: [redacted] quota 57/120

[redacted] quota 57/120

- **16.04.2009** Atto di donazione Notaio Luca Sioni rep. n. 38.900 racc. n. 11086
(*alleg. 13*).

Catasto Fabbricati:

Foglio 14 mapp. 183 sub 1 cat. A/7 classe 2 vani 13 Rendita € 1.544,21

Foglio 14 mapp. 183 sub 2 cat. A/7 classe 2 vani 3 Rendita € 356,36



Foglio 14 mapp. 183 sub 3 cat. C/6 classe 3 mq 20 Rendita € 66,11

Foglio 14 mapp. 183 sub 4 cat. C/6 classe 3 mq 20 Rendita € 66,11

Foglio 14 mapp. 183 sub 5 cortile e C.T. B.C.N.C. ai sub 1,2,3 e 4

Catasto Terreni:

Foglio 14 mapp. 127 prato cl. 3 ha 0.48.80 RD € 25,20 RA € 13,86

Quote di proprietà aggiornate:

Donante: [REDACTED] quota 0/00

Donataria: [REDACTED] quota 63/120

[REDACTED] quota 57/120

RISPOSTA DEL C.T.U.

Considerato quanto descritto nella su esposta “cronistoria dei titoli di proprietà del Sig. [REDACTED]” e supportato dagli allegati, **ribadisco e confermo** quanto già esposto nella Relazione del 11.06.2019, che il signor [REDACTED] **non possiede** nessuna quota di proprietà dei beni pignorati.

Tanto espone il sottoscritto C.T.U. ad espletamento dell’incarico ricevuto.

Caorle, 17.02.2022

Il C.T.U.
geom. Luciano Buoso

ALLEGATI:

- 1 -Autorizzazione abitabilità costruzione su mapp. 183a
- 2-3-4-5-Schede catastali mapp. 183 sub 1, sub. 2, sub.3 e sub 4
- 6 - Elenco immobili fabbricati mapp. 183 sub 5
- 7 - Estratto di mappa (mapp. 183 e 127)
- 8 - Visura catastale mapp. 183 sub 27
- 9 - Decreto Trasferimento Tribunale/ Acquisto
- 10 - Visura immobili catasto terreni
- 11 - Atto donazione Notaio Gerardi 28.05.1992
- 12 - Atto donazione Notaio Gerardi 02.10.1992
- 13 - Atto donazione Notaio Sioni 16.04.2009



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **147/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazioni in
villino e garage
Integrazione a completa-
mento

Esperto alla stima: Geom. Luciano Buoso
Codice fiscale: BSULCN52E21B642K
Partita IVA: 00727790271
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle
Telefono: 3334756925
Fax:
Email: studiobuosoluciano@libero.it
Pec: luciano.buoso@geopec.it



PREMESSA

Verbale d'udienza del 22/11/2023 (notifica PEC in data 25/11/2023)

" Il 22/11/2023 davanti al Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Roberta Bolzoni, nel procedimento per espropriazione forzata immobiliare n. 147/2018, sono comparsi l'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED] per il creditore procedente, l'avv. [REDACTED] per gli esecutati, l'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED] per l'intervenuta [REDACTED].
L'avv. [REDACTED] fa presente che è stato integrato il pignoramento con il mappale corretto ed insiste per la vendita.

IL GE

preso atto che è stato esteso il pignoramento ad un ulteriore mappale, manda al perito affinché completi la perizia di stima anche in relazione al nuovo bene pignorato.

Concede a tal fine giorni 90.

Si comunichi.

Si rinvia all'udienza del 10/04/2024 ore 15:15 per i medesimi incombenzi".

NUOVO BENE PIGNORATO**Dati Catastali:**

Bene: Via della Luma – Comune di Azzano Decimo (PN) - 33082

Descrizione zona: Catasto Terreni

Dati Catastali:

[REDACTED] Propr. 63/120
[REDACTED] Propr. 57/120,
sezione censuaria Azzano Decimo, foglio 14, particella 127, qualità Prato, classe 3, superficie catastale ha 00 48 80, reddito dominicale: € € 25,20, reddito agrario: € € 13,86

Nota:

Il sottoscritto ctu dichiara che il nuovo bene pignorato è stato già ampiamente descritto e documentato con gli opportuni allegati nella Relazione del 11/06/2019.

VALUTAZIONE**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

PER IL CALCOLO DEL VALORE UNITARIO E' STATO USATI IL SEGUENTE PARAMETRO:

VALORE UNITARIO DI MERCATO: MEDIO 875 €/MQ

PER IL CALCOLO DELLA CONSISTENZA SONO STATI USATI I SEGUENTI PARAMETRI:

SUPERFICIE LORDA ABITATIVA: COEFF. 1,00

SUPERFICIE LORDA AUTORIMESSE (MIN. 0,30 MAX. 0,60): COEFF. MEDIO 0,45

SUPERFICIE LORDA TERRAZZE/PORTICATI: COEFF. 0,25

SUPERFICIE LORDA PIANO INTERRATO: COEFF. 0,50

SCOPERTO ESCLUSIVO AGRICOLO: COEFF. 0,01

CALCOLO: ABITAZIONE P.T. : MQ 285,60 x Coeff. 1,00 = MQ 285,60

AUTORIMESSE : MQ 78,40 x Coeff. 0,45 = MQ 35,30

PORTICI/TERRAZZE : MQ 47,50 x Coeff. 0,25 = MQ 11,90

INTERRATO : MQ 214,20 x Coeff. 0,50 = MQ 107,10

SCOPERTO ESCLUSIVO : MQ 4.880 x Coeff. 0,01 = MQ 48,80

TOTALE SUPERFICIE REALE CONVENZ. MQ 488,70



Nota:

Il sottoscritto ctu dichiara che il valore del nuovo bene pignorato, considerato **scoperto esclusivo** di MQ 4.880, è già stato compreso nella valutazione complessiva del compendio immobiliare già esposto nella Relazione del 11/06/2019.

A completamento della perizia di stima anche in relazione al nuovo bene pignorato, ritengo che il valore corrisponde a quanto già indicato nella Relazione del 11/06/2019.

Data generazione:
20-02-2024 21:02:15

L'Esperto alla stima
Geom. Luciano Buoso



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **147/2018**

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Abitazioni in
villino e garage
AGGIORNAMENTO

Esperto alla stima: Geom. Luciano Buoso
Codice fiscale: BSULCN52E21B642K
Partita IVA: 00727790271
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle
Telefono: 3334756925
Fax: 3334756925
Email: studiobuosoluciano@libero.it
Pec: luciano.buoso@geopec.it

Premessa:

*In data 30/08/2024 il Giudice mi convocava all'udienza del 13/11/2024 alle ore 16:30 per aggiornamento della relazione di stima.

* **All'udienza del 13/11/2024** davanti al Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Roberta Bolzoni, nel procedimento per espropriazione forzata immobiliare n. 147/2018, sono presenti l'avv. [REDACTED], in sostituzione dell'avv. [REDACTED], per il procedente, l'avv. [REDACTED], in sostituzione dell'avv. [REDACTED], per l'intervenuto [REDACTED] e, l'avv. [REDACTED] per gli esecutati.

E', altresì, presente il geom. Buoso Luciano.

E', infine, presente l'Associazione Notarile il geom. [REDACTED].

Le parti rilevano che è stato rilevato un impianto fotovoltaico installato dopo il pignoramento; nonché la sostituzione dell'impianto termico con la presenza di batterie di accumulo.

IL GE

preso atto, dispone che a cura del perito venga aggiornata la relazione di stima in ragione dell'impianto fotovoltaico installato, unitamente al nuovo impianto termico e venga acquisita tutta la documentazione relativa a tale impianto.

Concede giorni 60 per detta integrazione e dispone che all'esito del deposito della relazione integrativa vengano trasmessi gli atti al Notaio delegato per la prosecuzione delle operazioni di vendita.

Successivamente il sottoscritto ctu chiede un breve rinvio di gg. 20 per il deposito della relazione, precisamente entro la data del 03/02/2025, che il Giudice autorizza.

1. Aggiornamento degli impianti installati e costo di installazione:

Il giorno 26.11.2024 alle ore 15:30, alla presenza dell'esecutato sig. [REDACTED], è stato possibile accertare l'esistenza degli impianti installati presso gli immobili siti in Comune di Azzano Decimo, via della Luma n. 3 e n. 5, così meglio descritti:

- Comune di Azzano Decimo, **via della Luma n. 3**, richiedente [REDACTED]
[REDACTED] parte dell'immobile a sud, installazione sul tetto di n. 14 moduli fotovoltaici in silicio, (pannelli), (**foto alleg. A**), impianto termico *All inclusive*, *fotovoltaico*, (**foto alleg. C**), *installazione sistema storage kW per l'accumulo*, (**foto alleg. D ed E**).

Costo di installazione euro 24.224,40 fattura Energia spa n. 51 (**alleg. 1**)

- Comune di Azzano Decimo, via **della Luma n. 5**, richiedente [REDACTED],
parte dell'immobile a nord, installazione sul tetto di n. 14 moduli fotovoltaici in silicio, (pannelli), (**foto alleg. B**), impianto termico *All inclusive Fotovoltaico*, (**foto alleg. C**), *installazione sistema storage kW per l'accumulo*, (**foto alleg. D ed E**).

Costo di installazione euro 24.224,40 fattura Energia spa n.50 (**alleg. 2**)

Sostanzialmente sono stati installati n. 2 impianti fotovoltaici da 6 kWp costituiti da moduli in silicio disposti sul tetto dell'abitazione completi di nuovo impianto termico costituito da caldaia e sistema di accumulo di energia elettrica da 10 kW ciascuno.

Costo totale di installazione complessivo dei due impianti euro 48.448,80

2. Accertamento presso la P.A. e conformità edilizia:

A seguito accertamenti presso l'**Ufficio Tecnico - ufficio edilizia privata** - del Comune di Azzano Decimo, previo accesso agli atti in data 22.11.2024, (**alleg. 3**), è stato possibile verificare le seguenti pratiche edilizie:

- P.E. 024-017 oggetto: Impianto fotovoltaico, via della Luma n. 3 (**alleg. 4**).
Richiedente [REDACTED]
- P.E. 024-008 oggetto: Impianto fotovoltaico, via della Luma n. 5 (**alleg. 5**).
Richiedente [REDACTED]

Allo stato attuale la conformità edilizia degli impianti fotovoltaici è regolare.

3. Aggiornamento del valore di stima

L'installazione di un impianto fotovoltaico genera un impatto diretto e positivo sul valore della casa, grazie alla combinazione di risparmi energetici, attrattiva per gli acquirenti e miglioramento della classe energetica.

Oltre a migliorare la classificazione energetica, l'impianto fotovoltaico contribuisce a rendere la casa più autonoma dal punto di vista energetico, grazie ai sistemi di accumulo è possibile raggiungere un'autonomia energetica al 90% durante i mesi più soleggiati.

Un altro vantaggio è la conformità dell'immobile alle normative attuali energetiche.

L'impatto del fotovoltaico sul prezzo di vendita è significativo. In Italia, come in altri paesi, il valore di un immobile può **aumentare fino al 5%**.

Da quanto descritto ritengo di aggiornare il valore di stima già esposto in relazione:

Valore complessivo di stima già esposto in relazione	€	427.875,00
Aumento del 5% (valore arrotondato)	<u>€</u>	<u>21.125,00</u>
Nuovo valore di stima aggiornato	€	449.000,00
Riduzione del valore del 15% per immediatezza dell'asta (arrot.)	<u>€</u>	<u>67.000,00</u>
Prezzo base d'asta del lotto	€	382.000,00

Tanto espone il sottoscritto C.T.U. ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Caorle, 03.02.2025

Il C.T.U.
geom. Luciano Buoso

ALLEGATI:

A - B - C - D - E: n. 5 foto
1-2 Fatt. Energia spa
3 - Accesso agli atti
4-5 Pratiche edilizie

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da:

contro: **Lina Santa Bernardi**

Diego Padovan

N° Gen. Rep. **147/2018**

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

RINVIO ALL'UDIENZA DEL 13.03.2026 ore 11:00

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Abitazioni in
villino e garage**

**Relazione del Notaio
Maurizio Ascanio sullo stato
della procedura
Chiarimenti del ctu**

Esperto alla stima: Geom. Luciano Buoso
Codice fiscale: BSULCN52E21B642K
Partita IVA: 00727790271
Studio in: Via Strada Nuova 20 - Caorle
Telefono: 3334756925
Email: studiobuosoluciano@libero.it
Pec: luciano.buoso@geopec.it

Premessa:

* All'udienza del 04/11/2025 davanti al Giudice dell'esecuzione dott.ssa Elisa Tesco, nel procedimento per espropriazione forzata immobiliare n. 147/2018, sono presenti l'avv. [REDACTED], in sostituzione dell'avv. [REDACTED] per [REDACTED] [REDACTED] l'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv. [REDACTED] per [REDACTED] l'avv. [REDACTED] per gli esecutati.

*L'Avv. [REDACTED] chiede che il ctu venga chiamato a chiarimenti ovvero integri la propria relazione in merito all'osservazione del professionista delegato; L'avv.

[REDACTED] aderisce alla richiesta del creditore procedente;

IL GIUDICE

preso atto di quanto sopra, ritenuto opportuno integrare la relazione peritale dando puntuale descrizione delle costituenti servitù attive e passive che interesseranno gli immobili pignorati, manda al ctu geom. Buoso Luciano di integrare la propria relazione, tenuto conto delle osservazioni del professionista delegato depositate il 18/09/2025; assegna per il deposito termine sino al 30/01/2026; rinvia all'udienza del 20/02/2026 ore 09:30, successivamente spostata alla data del 13/03/2026 ore 11:00.

Successivamente il sottoscritto ctu chiede un breve rinvio di gg. 7 per il deposito della relazione, precisamente entro la data del 06/02/2026, che il Giudice autorizza.

*Quanto sopra premesso, ritengo opportuno esaminare, **punto per punto**, le osservazioni espresse dal professionista delegato Notaio dott. Maurizio Ascanio, descritte nella allegata **RELAZIONE SULLO STATO DELLA PROCEDURA**, (**alleg 1**):

-
- ***Punto "A)** nel tempo si sono susseguiti plurimi pignoramenti al fine di sanare alcuni errori nella individuazione degli immobili pignorati ed estendere il pignoramento contro gli effettivi soggetti e beni degli esecutati";*

Risposta del ctu: Ritengo opportuno puntualizzare che alcuni errori emersi nella individuazione degli immobili pignorati contro gli effettivi soggetti esegutati, peraltro errori formali e non sostanziali, erano già stati indicati nella Relazione depositata in data 11/09/2019, vedi Note di Pag. 5:

“Note: Viene confermato che le quote di piena proprietà (atto tra vivi - donazione accettata ai rogiti del Notaio Sioni Luca di San Vito al Tagliamento (PN), in data 16/04/2009 ai n.ri 5799/3882 sui beni, sono pari a 63/120 in capo a Bernardi Lina Santa e di 57/120 in capo a Pudovan Diego. Negli atti su esposti veniva erroneamente indicato [redacted] quale detentore di 57/120 di piena proprietà”.

Ritengo pertinente l’osservazione esposta dal professionista delegato dott. M. Ascanio.

- *“che, dall’esame dei 4 pignoramenti eseguiti, risultano trascritti solo quelli sostanzialmente corretti, ovvero:*
 - *-il primo del 20 aprile 2018 (trascritto ai nn. 88096588 del 08.06.2018), che ha pignorato l’abitazione col relativo ente urbano fol. 14 p.lla 183 sub 1, 2, 3, 4 e 5;*
 - *Il quarto del 04 aprile 2023 (trascritto ai nn. 8325/6484 del 13.06.2023, che ha pignorato la porzione di giardino di cui al Fol. 14 p.lla 127”;*

Risposta del ctu: Ritengo opportuno puntualizzare che alcuni errori emersi nella individuazione degli immobili pignorati, peraltro errori formali e non sostanziali, erano già stati evidenziati nella Relazione del ctu depositata in data 11/09/2019, vedi Note di Pag. 5, 6 e 7:

Note: Nella scheda catastale di impianto presentata in data 13/09/1984 Prot. N. 07283, la particella 127 viene rappresentata quale scoperto esclusivo delle unità immobiliari part.

183 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4. Costituisce bene comune la centrale termica e lo scoperto della part. 183.

*N.B.: Viene confermato che l'immobile al catasto terreni **Foglio 14 sub 27** (superficie 48.80 ca.)*

*NON ESISTE ed è stato inserito ERRATO per mero errore di battitura. Il pignoramento corretto dovrebbe fare riferimento all'immobile al catasto terreni **Foglio 14 Particella 127** (superficie 48.80 ca.)*

Ritengo pertinente l'osservazione esposta dal professionista delegato dott.

M. Ascanio.

- ***Punto "B)** dall'esame dello stato di fatto, ben rappresentato dalla mappa catastale (**all. 1**) che riporta colorato in giallo la parte pignorata ed in arancione quella non pignorata, risulta una situazione di "promiscuità" con i beni ed i relativi diritti in capo agli esecutati;*

Ritengo pertinente e corretta l'osservazione esposta dal professionista delegato dott. M. Ascanio.

- *che, come si evince dalla grafica della mappa catastale, i beni pignorati (giallo) rappresentano un "fondo intercluso" a cui si accede necessariamente dalla strada d'accesso Fog. 14 sub 292 (arancione), che resta di proprietà degli esecutati e sulla quale verrebbe a costituirsi di fatto una servitù di passaggio a favore del potenziale futuro acquirente per poter accedere al proprio bene;*

Ritengo pertinente e corretta l'osservazione esposta dal professionista delegato dott. M. Ascanio.

- *che allo stesso modo, la porzione di giardino di cui al Fol 14 p.lla 459 ed il deposito attrezzi Fol 14 p.lla 460 (entrambi arancioni) che nello stato di fatto sono pienamente e liberamente accessibili in quanto non recintati, restano anch'essi di proprietà degli esecutati, poiché non pignorati, creando anche qui la situazione di "fondo intercluso", a favore del quale verrebbe a costituirsi di fatto una seconda servitù di passaggio questa volta a favore degli esecutati per poter accedere al proprio bene attraverso i beni pignorati, tenuto conto che non vi sono altri beni adiacenti di proprietà degli esecutati da cui potrebbero accedere a detta particella (all. 1);*

Ritengo pertinente e corretta l'osservazione esposta dal professionista delegato dott. M. Ascanio.

- *che entrambe le situazioni di promiscuità e le servitù di passaggio andrebbero quantificate e descritte sia in Perizia, che nel futuro avviso di vendita, per chiarire agli eventuali acquirenti lo stato di fatto e la potenziale conflittualità con gli esecutati;*

Ritengo pertinente e corretta l'osservazione esposta dal professionista delegato dott. M. Ascanio.

- *che dall'esame dei gravami costituenti titolo per il pignoramento, il Creditore procedente non ha titolo per estendere il pignoramento anche ai beni di cui al Fol 14 p.lla 459, 460 e 292, che risultano gravati da un'iscrizione a favore a favore di Mediocredito (all 3) non intervenuto.*

Ritengo pertinente e corretta l'osservazione esposta dal professionista delegato dott. M. Ascanio.

Aggiornamento costituende servitù attive e passive:

“Il Giudice, preso atto di quanto sopra, ritenuto opportuno integrare la relazione peritale dando puntuale descrizione delle costituende servitù attive e passive che interesseranno gli immobili pignorati, manda al ctu geom. Buoso Luciano di integrare la propria relazione, ...”

In premessa ritengo opportuno riprendere la descrizione dell'accesso al fabbricato già esposto nella Relazione depositata in data 11/09/2019, riguardante l'accesso all'edificio oggetto di valutazione, pag. 11, 2° capoverso:

“.....L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale/comunale “via Burtolo” e quindi attraverso una stradina “bianca” che nella parte finale è di proprietà degli esecutati, particelle n. 292 e 127.”

Sostanzialmente si precisa che, la stradina di accesso ai mappali 459 e 460 non pignorati, distinta nella parte iniziale al fg. 14 mapp. 292, è intestata ai signori [redacted] [redacted] e non è stata oggetto di pignoramento in quanto esclusa dalla richiesta, mentre la parte di stradina distinta ai mapp. 127 e 183, risulta nell'area già pignorata, giusto percorso rosso indicato nella mappa catastale, già all 1.

Tanto espone il sottoscritto C.T.U. ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Caorle, 06.02.2026

Il C.T.U.
geom. Luciano Buoso
Luciano Buoso

ALLEGATI:

1 Mappa catastale

2 Relazione stato procedura



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica: T342906/2024
1-011-2024 17.5.8

Comune: (PN) AZZANO DECIMO
Foglio: 14
Particella: 183

F=3600

PIGNON

NON PIGNON

LA CONE STAN