

COMUNE AZZANO DECIMO

PROVINCIA DI PORDENONE

PERIZIA DI STIMA GIURATA

A - PREMESSA

A.1 OGGETTO

Stima del valore di mercato alla data del 30/03/2023 dell'unità abitativa facente parte del condominio CCR II sito in Piazza Libertà n.33 (piano 3°) e identificata con i seguenti riferimenti catastali: Fg. 32, Part. 236, Sub. 19, 29 e 48 Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 5,5 vani.

A.2 INCARICO PROFESSIONALE

Il sottoscritto arch. Alessandro Tesolin con studio in Azzano Decimo via G. Verdi n°15/1, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Pordenone al n°351, ha redatto la presente perizia di stima su conforme incarico ricevuto con Prot. n. GEN 0003443/P del 16/02/2023, in data 27/02/2023.

A.3 NOTIZIE PRELIMINARI

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto ha provveduto a svolgere,

[REDACTED] attento sopralluogo interno ed esterno dei beni oggetto di stima al fine di verificarne ubicazione, destinazione, caratteristiche, consistenza, stato di conservazione nonché esatta identificazione.

B - DESCRIZIONE

B.1 PROPRIETÀ

I beni in esame risultano attualmente in proprietà per la quota intera al

[REDACTED] L'immobile risulta pervenuto alla suddetta ditta intestataria in forza dei seguenti atti:

- Testamento Olografo [REDACTED]

B.2 UBICAZIONE e DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il fabbricato è ubicato in posizione centrale del capoluogo, comune di Azzano Decimo, e più precisamente nel condominio CCR II in Piazza Libertà n.33 al 3^o piano.

L'ubicazione risulta essere buona in quanto nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi primari e secondari di supporto alla residenza. In particolare si evidenzia che nello stesso stabile sono presenti attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e residenziali. Nelle vicinanze, entro un raggio di un chilometro sono presenti strutture scolastiche ed impianti sportivi, uffici pubblici ed

amministrativi e strutture sanitarie. La zona è servita da mezzi pubblici di trasporto ed il collegamento con la viabilità extraurbana principale è da considerarsi ottimo in quanto la S.R. n°251 della Val di Zoldo e Val Cellina, principale arteria di collegamento tra Pordenone e Portogruaro, risulta essere immediatamente raggiungibile.

B.3 CONFINI

L'area su cui insiste il fabbricato confina a nord-est con il passaggio pedonale pubblico, nord-ovest con altro immobile condominiale, a sud-est con altra proprietà privata mentre a sud-ovest con area a verde.

B.4 CARATTERISTICHE, COMPOSIZIONE e FINITURE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo facente parte del condominio denominato "Condominio CCR2" che si sviluppa su n° 5 livelli fuori terra e n°1 piano interrato adibito ad autorimesse e cantine. Il fabbricato è composto da 18 unità.

L'appartamento risulta avere l'affaccio principale verso nord-est ed è composto da atrio d'ingresso, ripostiglio, cucina, salotto, due bagni, disimpegno, due camere da letto, un bagno e due terrazze.

Il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni '70 con struttura portante in C.A., muratura di tamponamento in laterizio e solai interpiano in latero-cemento. La copertura risulta essere a padiglione con struttura in latero-cemento e manto in laterizio.

Internamente l'unità abitativa presenta pavimentazione in ceramica ad accezione di due camere che risultano avere pavimentazione in palchetti di legno; i rivestimenti interni risultano in piastrelle di ceramica mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. I serramenti interni sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono con telaio in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc.

B.5 DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia. Nello specifico la dotazione impiantistica dell'unità abitativa comprende:

- impianto elettrico tradizionale;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori e ventilconvettori;
- impianto di climatizzazione con split interno ed unità esterna;
- citofono;

Il condominio ha l'impianto ascensore funzionante e disponibile per tutti i piani fuori terra e interrato.

B.6 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta sprovvisto di Attesta di Prestazione Energetica.

B.7 STATO MANUTENTIVO e di CONSERVAZIONE

L'unità abitativa, pur mostrando in alcune parti e finiture la vetustà degli anni si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione; si ritengono comunque necessari alcuni interventi manutentivi alle pareti che presentano tracce di umidità e muffa, ai serramenti e agli impianti.

B.8 SITUAZIONE CATASTALI

Dal punto di vista catastale, sulla scorta della documentazione fornитaci e secondo quanto rilevato dalle visure e planimetrie acquisite tramite "Sister", gli immobili risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio di Pordenone, Comune di Azzano Decimo:

**Catasto Fabbricati**

Fg	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita	Indirizzo
32	236	19		A/2	3	5,5 vani	100 mq	681,72	Piazza Libertà n.33 piano 3^.
32	236	29		C/6	3	14 mq	14 mq	46,27	Piazza Libertà n.33 piano S1.
32	236	48		C/2	3	5 mq	6 mq	11,10	Piazza Libertà n.33 piano S1.

B.9 ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

Indagine non richiesta ai fini del presente incarico.

B.10 REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato in cui insistono i beni in oggetto è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n°3541/72 del 14/02/1973;
- Concessione in variante n. 36/73 del 21/04/1975;
- Autorizzazione variante alla distribuzione interna alloggi n. 4871 del 20/07/1979;
- Permesso di abitabilità (Piano Terra) n.36/73 del 18/02/1981
- Permesso di abitabilità n. 36/73 – 2° lotto del 26/06/1990 con decorrenza marzo 1981;
- Concessione per la costruzione di una cabina elettrica n.7036 del 14/12/1979;
- Autorizzazione edilizia manutenzione straordinaria n.006156 prot. n. 006156 de 17/06/1991;
- Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione straordinaria n.10609 prot. n.10609 del 24/10/1991;
- Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione straordinaria n.6972 prot. n.006972 del 04/07/1995;

B.11 DATI URBANISTICI

Secondo il vigente PRGC l'immobile ricade in ZTO "B1 – Di Riqualificazione".

B.12 CONSISTENZA

I tipi di superfici che compongono l'immobile sono la superficie principale ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie all'attività cui l'immobile è destinato e le superfici secondarie ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessori all'attività principale, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda il Codice delle Valutazioni Immobiliari (C.V.I.) intende *l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento*.



La consistenza delle superfici è stata desunta dalle planimetrie catastali e da rilievi eseguiti in loco.

DESTINAZIONE	LIVELLO DI PIANO	SUP.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	TOTALE SUP. COMMERCIALE
Abitazione	P 3	97,77	1,00	97,77
Terrazzo	P 3	4,34	0,30	1,30
Terrazzo	P 3	3,25	0,30	0,98
Cantina	P-1	4,98	0,25	1,25
Garage	P-1	17,06	0,50	8,53
<i>sommano</i>				109,83

I coefficienti di ragguaglio applicati rispondo alle norme UNI 10750:2005 e al D.P.R. 138/98.

C - INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stime desumibili da altri operatori.

Le fonti accreditate (o indirette) prese in considerazione sono:

OMI – Agenzia delle Entrate – Anno 2022 semestre 2 °

Prov. / Comune	PN/Azzano Decimo
Fascia OMI – Zona OMI	Centrale/CAPOLUOGO: V. MARCONI, V.LE XXV APRILE (PARTE NORD) P.ZZA LIBERTA'
Destinazione - Livello	Abitazione civile - Normale
Valore di mercato (€/mq)	valori min. 850,00 € - max. 1100,00 €
Fascia OMI – Zona OMI	Centrale/CAPOLUOGO: V. MARCONI, V.LE XXV APRILE (PARTE NORD) P.ZZA LIBERTA'
Destinazione - Livello	Abitazione di tipo economico - Normale
Valore di mercato (€/mq)	valori min. 700,00 € - max. 800,00 €

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2021-2022 F.I.M.A.A.

Prov. / Comune	PN/ Azzano Decimo
Zona	Centro
Destinazione - Livello	Appartamenti – usato
Valore di mercato (€/mq)	valori min. 1000,00 € - max. 1.200,00 €



La ricerca di mercato effettuata ha preso in considerazione immobili con caratteristiche simili ovvero appartamenti usati in posizione semi-centrale.

Non avendo reperito in zona alcun recente contratto di compravendita di sicuro affidamento comparativo vengo di seguito riportati alcune odierne offerte di vendita per immobili con caratteristiche simili presenti su vari siti internet che saranno opportunamente scontate del 7%.

ELEMENTI DI COMPARAZIONE			
	C1	C5	C8
Fonte	www.immobiliare.it Privato	www.casa.it Ag. Immobiliare Sacile	www.subito.it Ag. Gruppo Uno
Indirizzo	Via dei Gelsi	Azzano Decimo	P.zza Libertà
Tipologia	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Descrizione	Appartamento composto da cucina, soggiorno, due bagni, terrazza, 2 camere, cantina e garage.	Piano rialzato, ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, terrazza, cantina e garage.	Piano primo, composto da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere, disimpegno, bagno, veranda, cantina e garage.
Prezzo da annuncio	95.000,00 €	98.000,00 €	118.000,00
Prezzo scontato (7%)	90.250,00	91.140,00 €	109.740,00 €
Ubicazione	semi-centrale	semi-centrale	periferico
Stato manutentivo	sufficiente	sufficiente	normale
Sup. commerciale	110,50 mq	96 mq	122 mq
Parametro unitario arrotondato	815,00 €/mq	950,00 €/mq	900 €/mq

D - STIMA DEL BENE

D.1 METODOLOGIA DI STIMA

Secondo l'International Valuation Standards il *Valore di Mercato* è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. (I.V.S. cap. 3.1 – C.V.I. cap. 4 parag. 2.2).

La valutazione è stata elaborata con il metodo sintetico – comparativo (mono parametrio), esprimendo il Valore di Mercato per raffronto con gli elementi di comparazione rilevati nelle ricerche condotte.

D.2 VALORE DI MERCATO

Tipologia	Quantità (mq)	Volere unitario (€/mq)	Valore totale €
Abitazione	109,83	805,00	88.413,15

Arrotondato a **88.000,00**
(euro ottantottomila/00)

**E - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Il valore unitario comprende implicitamente le quote parti delle aree condominiali comuni.
In base a quanto precedentemente riportato è nostra opinione che il Valore di Mercato dei beni in oggetto, con riferimento alla vetustà dell'immobile, al suo stato di manutenzione e conservazione alla data del 03/05/2023 sia pari a:

Valore finale **€ 88.000,00**
(euro ottantottomila/00)

F - ALLEGATI

- 1) Estratto mappa;
- 2) Visura catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Rilievo fotografico.

Azzano Decimo, 03 MAGGIO 2023

TRIBUNALE ITALIANO REPUBBLICA ITALIANA
N. RE. REPUBBLICA ITALIANA N. 15/2023



IL TECNICO
Arch. Alessandro TESOLIN
ordine degli architetti pionierati e paesaggisti e conservatori della provincia di Pordenone
Alessandro tesolin albo sezione A numero 351 architetto



TRIBUNALE DI PORDENONE
VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA

N. 3009/2023 V.A



L'anno due mila ventuno il giorno otto del mese di giugno

Nella cancelleria civile del Tribunale di Pordenone, avanti al sottoscritto
Dott.ssa Rossella Leo
Funzionario _____

Dott.ssa Rossella Leo
Funzionario Giudiziario

è personalmente comparso il signor:

**arch. Alessandro TESOLIN nato il 14/06/1967 a Pordenone Residente
in Azzano Decimo (PN), via Don Bosco n.8/12**

identificato mediante idoneo documento d'identità, il quale chiede di
asseverare con giuramento la perizia che precede.

Ammonito ai sensi di legge¹, il richiedente presta giuramento di rito,
ripetendo la formula seguente:

**“Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al
solo scopo di far conoscere al giudice la verità”.**

Letto, confermato e sottoscritto.

presso
degli
architetti
planificatori
paesaggisti e
conservatori
della provincia di
Pordenone
alessandro tesolin
albo sezione A
numero 351
architetto

Il Funzionario

Dott.ssa Rossella Leo
Funzionario Giudiziario



¹ Art. 483 C.P. “FALSITA’ IDEOLOGICA COMMESSA DAL PRIVATO IN ATTO PUBBLICO”.

F.1 ESTRATTO MAPPA:



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€2,00
DUE/00

agenzia
entrata

00001396	00000473	W1EBHDD1
00024620	03/05/2023	09:41:38
4578-00087	6D003AE65F5CE970	
IDENTIFICATIVO : 0122055147926		

0 1 22 055514 792 6



STUDIO TECNICO TESOLIN & ASSOCIATI
D (PN) - Via G. Verdi 15/1 - tel. 0434/631183 - e mail info@tesolinassociati.it - P. IVA 01429680935

Vendite Private - Covégsrl



F.2 VISURA CATASTALE



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

**Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2021**

Data: 13/01/2021 - Ora: 16:58:49
Visura n.: T303294 Pag: 1

Segre

Dati della richiesta		Sogetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di AZZANO DECIMO(Codice A530) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				ALTRI INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	32	236	19			A/2	3	5,5 vani	Total: 100 m ² Totale escluse aree scoperte**: 98 m ²	Euro 631,72	PIAZZA LIBERTÀ' n. 33 piano: 3;			
2	32	236	29			C/6	3	14 m ²	Total: 14 m ²	Euro 46,27	PIAZZA LIBERTÀ' n. 33 piano: 51;			
3	32	236	48			C/2	3	5 m ²	Total: 6 m ²	Euro 11,10	PIAZZA LIBERTÀ' n. 33 piano: 51;			





Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Fine

Data: 13/01/2021 - Ora: 16:58:49
Visura n.: T303294 Pag: 2

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2021

Totali: vani 5,5 m² 19 Rendita: Euro 739,00

Indicazione docili immobili indicati al n. 1

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria

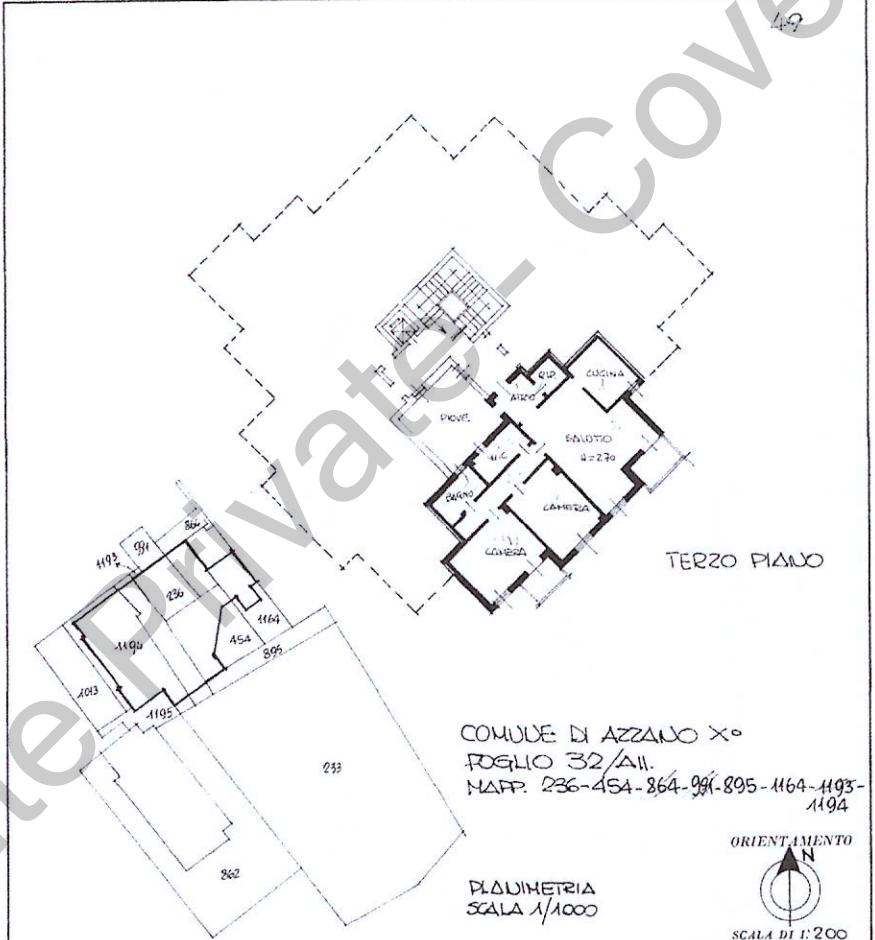
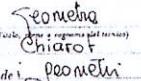
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicati o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).





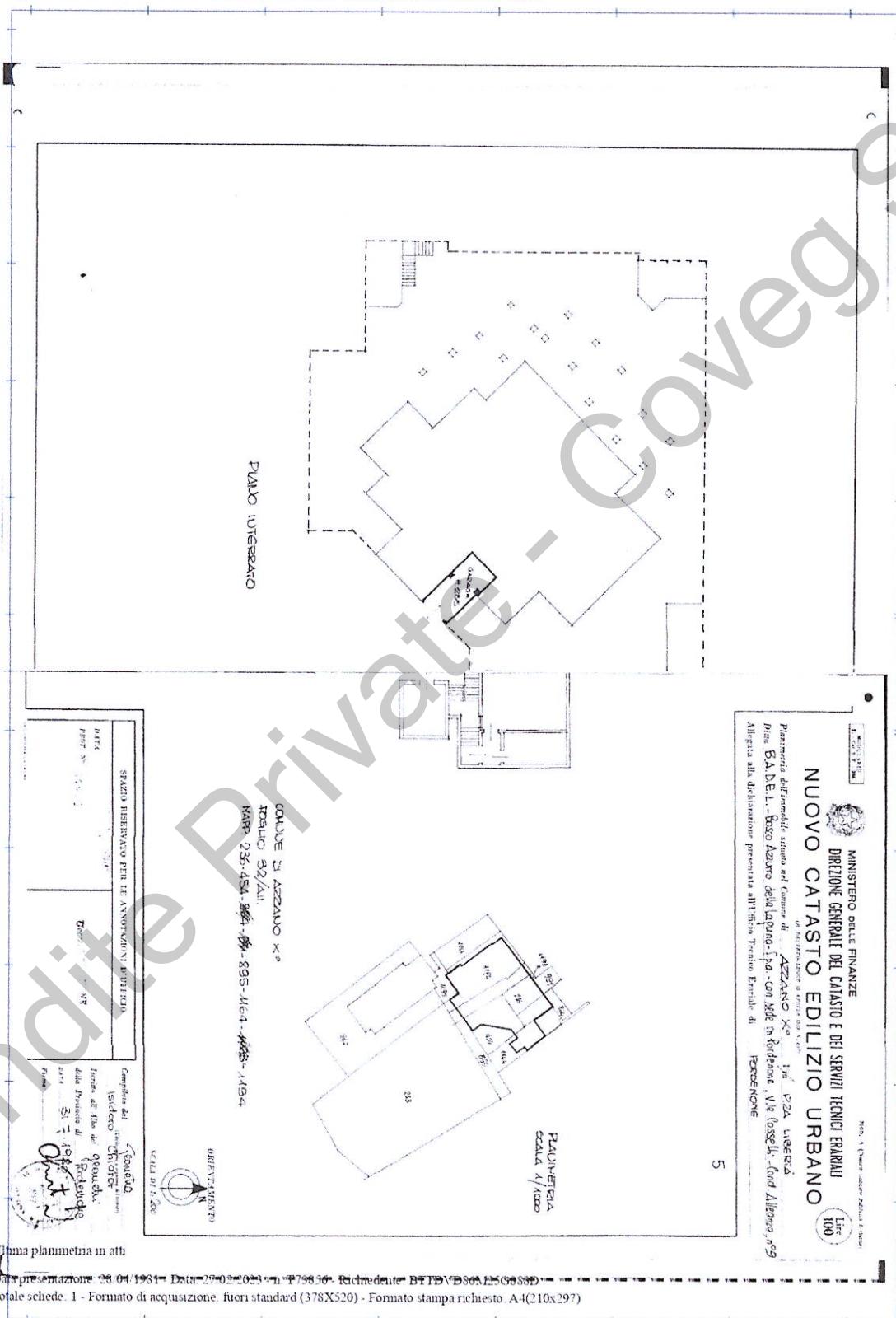
F.3 PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 28/04/1981 - Data: 27/02/2023 - n. T73855 - Richiedente: BTTDVD86M25G88SD

 MODULARIO F. - Cat. S. T. - 215	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1976, N. 62)</small>	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 50
<p>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X° Via R2A LIBERTÀ Ditta B.A.D.E.L.-Bosco Azzurro della Laguna-S.p.a. con sede in Praturlone-v.le Cassetti -Lido di Lanza Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDEVOLO</p>		
 <p>TERZO PIANO</p> <p>CONMUNE DI AZZANO X° FOGLIO 32/AII. NAPP. 236-454-864-996-895-1164-1193- 1194</p> <p>PIANOIMETRIA SCALA 1/1000</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1:200</p>		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		
DATA: 31-7-1980 PROT. N°: 123456789	Geom. VINCENZO <small>Registrazione</small>	Compilata da: Leonetta Isidoro Chiariot Iscritto all'Albo dei: della Provincia di: DATA: 31-7-1980 Firma:     

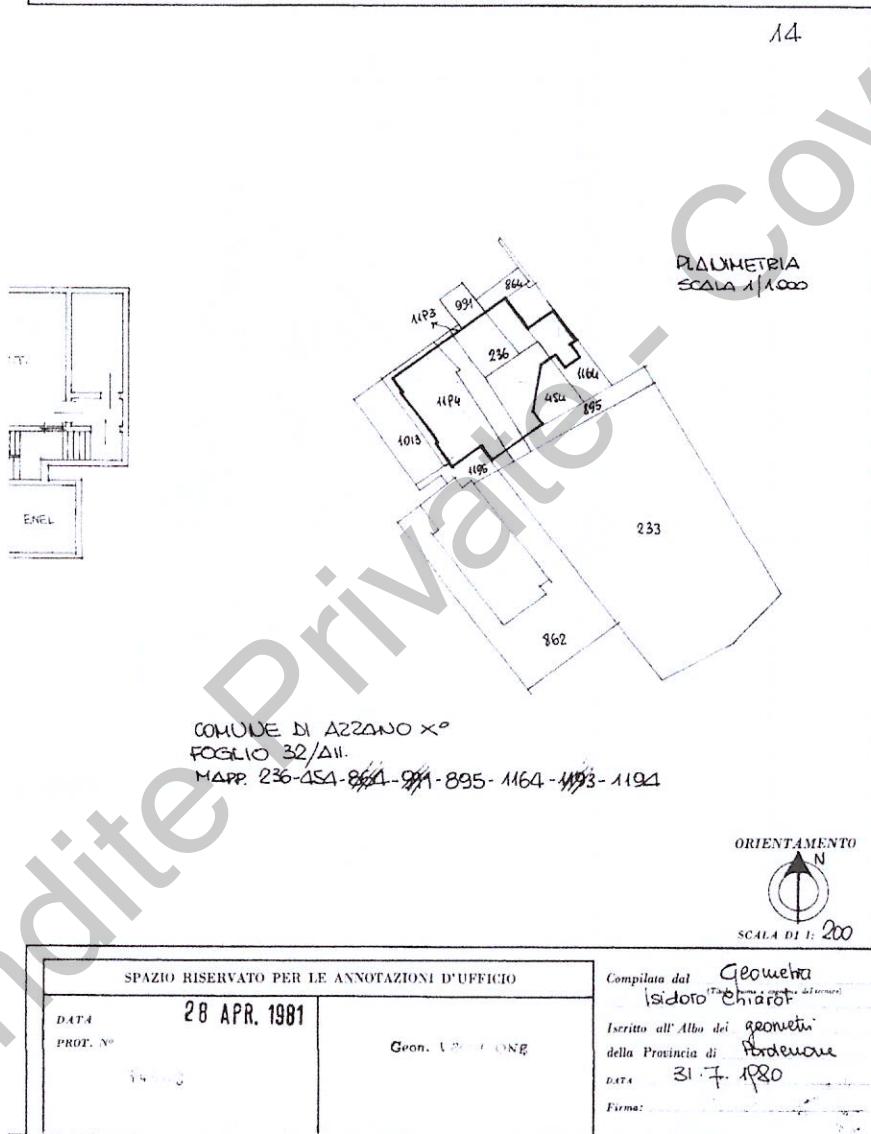
Trattato del Fabbricato - Situazione al 27/02/2023 - Comune di AZZANO DECIMO (MI) - < Foglio 32 - Partella 236 - Subalterno 19 >

Data presentazione: 28/04/1981 - Data: 27/02/2023 - n. T73856 - Richiedente: BTTDVD86M25G888D



Data presentazione 28/04/1981 - Data 27/02/2023 - n. T73857 - Richiedente BTIDVD86M25GSSSD

 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1979 N. 62)</small>	<small>* Scala originale non disponibile *</small> <small>Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</small> <small>Lire 100</small>
<i>Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X° via P.ZA LIBERTÀ Ditta B.A.D.E.L.- Bosco Azzurro della Laguna-S.p.a. con sede in PN-V.le Caselli n°9 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORDENONE.</i>	

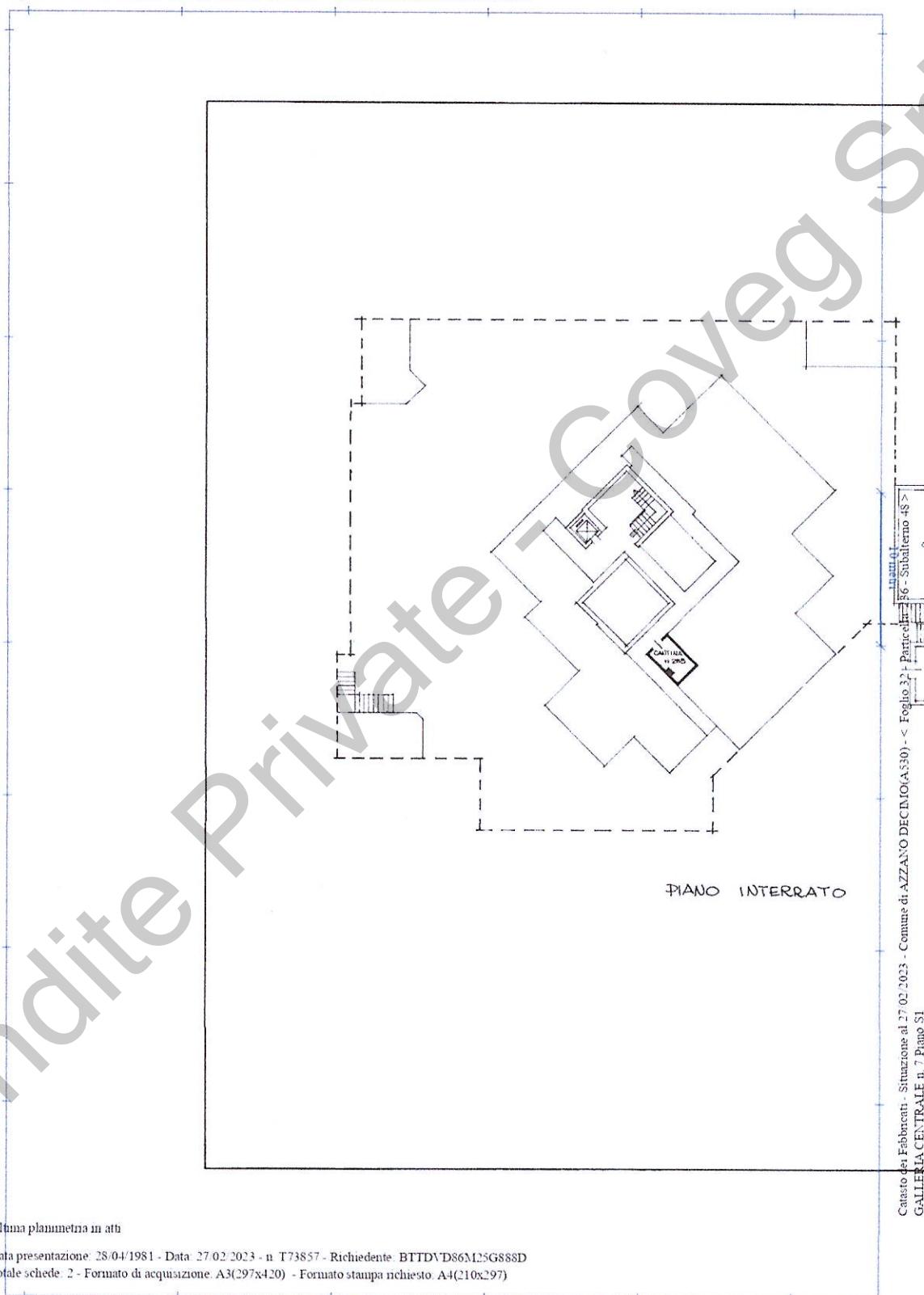


Ultima planimetria in atti

Data presentazione 28/04/1981 - Data 27/02/2023 - n. T73857 - Richiedente BTIDVD86M25GSSSD
 Totale schede 2 - Formato di acquisizione A3(297x420) - Formato stampa richiesto A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2023 - Comune di AZZANO DECIMO(A530) - < Foglio 32 - Particella 236 - Subalterno 48 >
 GALLERIA CENTRALE n. 7 Piano 51

Data presentazione: 28/04/1981 - Data: 27/02/2023 - n. T73857 - Richiedente: BTTDVD86M25G888D

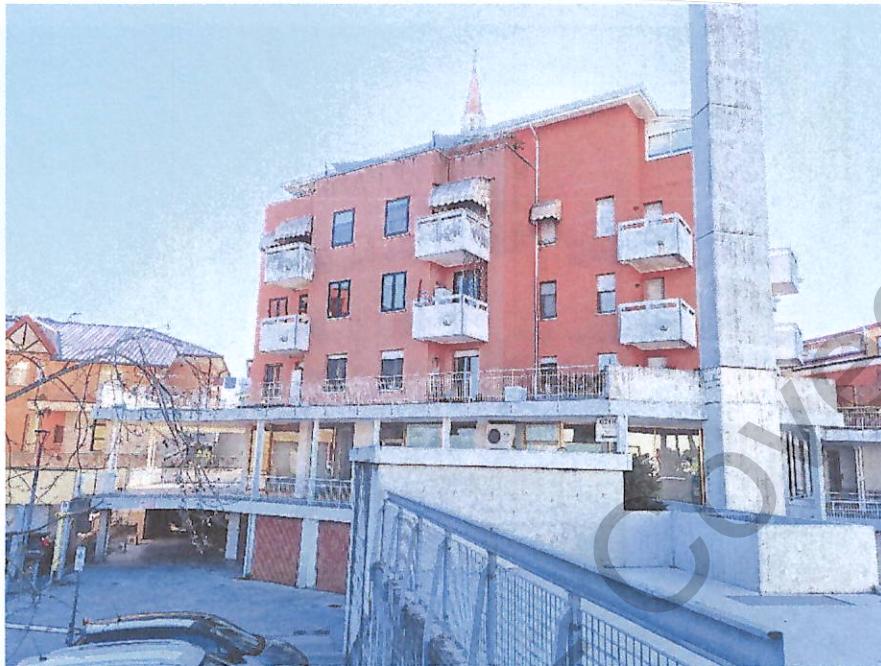


Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/04/1981 - Data: 27/02/2023 - n. T73857 - Richiedente: BTTDVD86M25G888D
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

RENONE

F.4 RILIEVO FOTOGRAFICO



Ripresa fotografica n°1 – Prospetto Sud-Est



Ripresa fotografica n°2 – Sud-Est

RENONE



Ripresa fotografica n°3 – Prospetto Sud-Ovest



Ripresa fotografica n°4 – Ingresso



Ripresa fotografica n°5 – Vano Scale



Ripresa fotografica n°6 – Soggiorno



Ripresa fotografica n°7 – Cucina

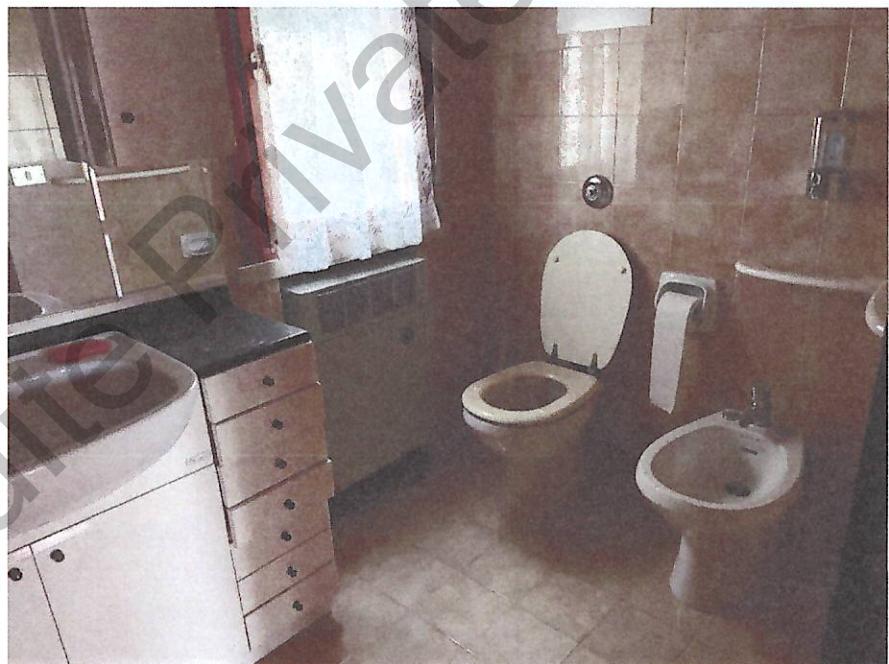


Ripresa fotografica n°8 – Camera





Ripresa fotografica n°9 – Camera



Ripresa fotografica n°10 – WC



Ripresa fotografica n°11 – Bagno



Ripresa fotografica n°12 – Terrazza

VERIFICA DOCUMENTO

DATI DOCUMENTO INFORMATICO	
Data di verifica	09/06/2023
Nome	PERIZIA F32_M236_S19-29-48_CRO AVIANO.FIRMATO.PDF
Impronta	DB327A4A8ED4D5379CA975701CB9F2C8C1F50F874B9189C61EB9F04E83C5600
Dimensione (Byte)	6,631,741

REGISTRAZIONE DI PROTOCOLLO	
Estremi prot.	GEN-GEN-2023-11066-A
Verso	Arrivo
Data registrazione	09/06/2023

Vendite Private - Coveg Srl

COMUNE AZZANO DECIMO

PROVINCIA DI PORDENONE

ADDENDUM N.1

alla Perizia di Stima del 03/05/2023

A - PREMESSA

A.1 OGGETTO

Il presente ADDENDUM N.1 aggiorna la Perizia di Stima del 03/05/2023 giurata presso il tribunale di Pordenone in data 08/06/2023 dell'unità abitativa facente parte del complesso residenziale denominato condominio CCR II sito in Piazza Libertà n.33 (piano 3°) e identificata con i seguenti riferimenti catastali: Fg. 32, Part. 236, Sub. 19 cat. A/2 cl. 3 consistenza 5,5vani - Sub. 29 cat. C/6 cl.3 consistenza 14mq – Sub. 48 cat. C/2 cl.3 consistenza 5mq.

A.2 INCARICO PROFESSIONALE

Il sottoscritto arch. Alessandro Tesolin con studio in Azzano Decimo via G. Verdi n°15/1, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Pordenone al n°351, ha redatto il presente ADDENDUM N.1 a seguito richiesta del 01/08/2024 e 23/07/2025

A.3 NOTIZIE PRELIMINARI

Lo scrivente, in ottemperanza all'incarico ricevuto, ha effettuato in data 19/09/2025 un ulteriore sopralluogo, sia interno che esterno, sull'immobile oggetto di stima, al fine di verificare la presenza e la consistenza di fenomeni di risalita capillare, eventuali efflorescenze saline e, più in generale, lo stato di manutenzione dell'unità abitativa, a seguito delle segnalazioni di infiltrazioni interne pervenute da COVEG S.r.l. – IVG Udine

Si è pertanto provveduto ad aggiornare la Perizia di Stima del 03/05/2023 con particolare riguardo ai seguenti capitoli:

- *B.7 - STATO MANUTENTIVO e di CONSERVAZIONE;*
- *C- INDAGINI DI MERCATO;*
- *E - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE*
- *F - ALLEGATI*

B - DESCRIZIONE

B.7 STATO MANUTENTIVO e di CONSERVAZIONE

Dalle verifiche effettuate in loco e come documentato dalle fotografie allegate, si evidenziano all'interno dell'immobile fenomeni di umidità riconducibili a due principali cause distinte:

- **Macchie di umidità sul soffitto:** riconducibili a infiltrazioni provenienti dalla copertura a terrazzo dell'unità immobiliare sovrastante, con evidenti segni di permeazione dell'acqua piovana nei punti di probabile discontinuità della guaina impermeabilizzante o delle giunzioni strutturali.
- **Macchie di umidità sulle pareti verticali:** attribuibili a infiltrazioni attraverso fessurazioni visibili in facciata, che presumibilmente interessano anche l'intonaco esterno e i giunti tra gli elementi edilizi.

Alla luce di quanto rilevato, si ritiene che la risoluzione delle problematiche sopra indicate sia da ritenersi di competenza del condominio, trattandosi di infiltrazioni provenienti da parti comuni dell'edificio e/o in corrispondenza del terrazzo dell'unità immobiliare posta al piano superiore.

Allo stato attuale non risultano programmati interventi condominiali finalizzati alla risoluzione di tali problematiche.

Si segnala inoltre che il prolungato inutilizzo dell'immobile ha comportato un degrado degli impianti principali (idraulico, elettrico e di riscaldamento). Tali impianti necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per poter essere nuovamente messi in funzione in condizioni di piena efficienza e sicurezza.

C - INDAGINI DI MERCATO

Le fonti accreditate (o indirette) aggiornate prese in considerazione sono:

OMI – Agenzia delle Entrate – Anno 2024 semestre 2 °

Prov. / Comune	PN/Azzano Decimo
Fascia OMI – Zona OMI	Centrale / ZONA CENTRALE B2
Destinazione - Livello	Abitazione civile - Normale
Valore di mercato (€/mq)	valori min. 850,00 € - max. 1150,00 €
Fascia OMI – Zona OMI	Centrale / ZONA CENTRALE B2
Destinazione - Livello	Abitazione di tipo economico - Normale
Valore di mercato (€/mq)	valori min. 700,00 € - max. 800,00 €

Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2025-2026 F.I.M.A.A.

Prov. / Comune	PN/ Azzano Decimo
Zona	Centro
Destinazione - Livello	Appartamenti – Usato
Valore di mercato (€/mq)	valori min. 700,00 € - max. 1.600,00 €

E– CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Visto l'aumento del valore di mercato riscontrato nelle fonti indirette e tenuto debitamente conto di quanto precedentemente esposto, in particolare:

- la vetustà dell'edificio;
 - lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile alla data del 19/05/2025;
 - le criticità riscontrate durante il sopralluogo, quali la presenza di umidità e infiltrazioni, il degrado di pareti e serramenti, la necessità di interventi manutentivi sugli impianti;
- si ritiene opportuno **confermare il valore dell'immobile** già stimato nella **Perizia del 03/05/2023**, e precisamente:

Valore finale

**€ 88.000,00
(euro ottantottomila/00)**

F - ALLEGATI

- 1) Estratto mappa;
- 2) Visura catastale;
- 3) Planimetria catastale;
- 4) Ispezione ipotecaria;
- 5) Attestato di conformità catastale ed Urbanistico Edilizia;
- 6) Rilievo fotografico infiltrazioni.

Azzano Decimo, 14 OTTOBRE 2025

IL TECNICO

Arch. Alessandro TESOLIN



STUDIO TECNICO TESOLIN & ASSOCIATI

33082 AZZANO DECIMO (PN) - Via G. Verdi 15/1 - tel. 0434/631183 - e mail info@tesolinassociati.it - P. IVA 01429680935

ALLEGATO - 1

ESTRATTO MAPPA

18-Gen-2021 17:51:51
Prot. n. T389366/2021

Scala originale: 1 : 1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: AZZANO DECIMO
Foglio: 32 All: A



ALLEGATO - 2

VISURA CATASTALE

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2025

Dati della richiesta

Soggetto individuato

1. Immobili siti nel Comune di AZZANO DECIMO (Codice A530) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRI INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		32	236	19			A/2	3	5,5 vani	Totale: 100 m² Totale escluse aree scoperte***: 98 m ²	Euro 681,72	GALLERIA CENTRALE n. 7 Piano 3 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2021 Pratica n. PN0001833 in atti dal 15/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 942.1/2021)	
2		32	236	29			C/6	3	14m ²	Totale: 14 m²	Euro 46,27	PIAZZA LIBERTA' n. 33 Piano S1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2018 Pratica n. PN0104607 in atti dal 11/12/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 20675.1/2018)	
3		32	236	48			C/2	3	5m ²	Totale: 6 m²	Euro 11,10	GALLERIA CENTRALE n. 7 Piano S1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/01/2021 Pratica n. PN0001873 in atti dal 15/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 979.1/2021)	

Totale: vani 5,50 m² 19 Rendita: Euro 739,09

Intestazione degli immobili indicati al n.1



Direzione Provinciale di Pordenone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2025

Data: 14/10/2025 Ora: 16.21.14 pag: 2 Fine

Visura n.: T271948/2025

Totale Generale: vani 5,50 m² 19 Rendita: Euro 739,09

Unità immobiliari n. 3

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

ALLEGATO - 3

PLANIMETRIA CATASTALE

ELABORATO PLANIMETRICOCompilato da:
Pasut ClaraIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone N. 1246

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Comune di Azzano Decimo

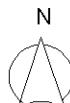
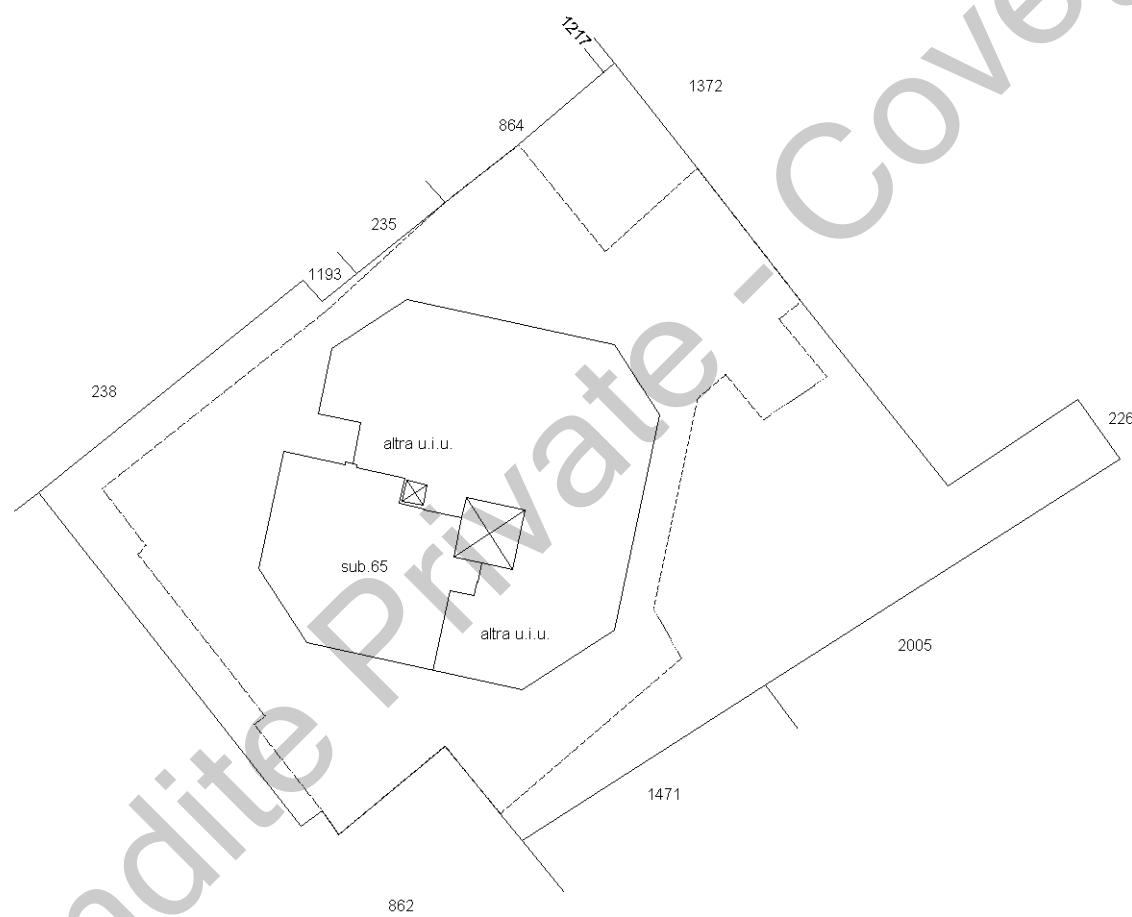
Sezione: Foglio: 32 Particella: 236

Protocollo n. PN0046792 del 23/11/2020

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO PARZIALE

Data: 18/01/2021 n. T399432 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X° via P.ZA LIBERTÀ
Ditta B.A.D.E.L. - Bosco Azzurro della Laguna - S.p.a. con sede in Paturrone - V.le Casselli - Cond. Alleanza pop
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDEUROLE

TERZO PIANO

PLAMIMETRIA
SCALA 1/1000

COMUNE DI AZZANO X°
FOGLIO 32/AII.
NAPP. 236-454-864-991-895-1164-1193-1194

ORIENTAMENTO
N

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	Geom. VECCHIONE
34510	

Compilata dal Geometra Isidoro Chiarot
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Pordenone
DATA 31-7-1980
Firma: 

Ultima planimetria in atti
IPS-OFFICINA CV-ROMA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2023 - Comune di AZZANO DECIMO(A530) - < Foglio 32 - Particella 236 - Subalterno 19
GALLERIA CENTRALE n. 7 Piano 3



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Line 100

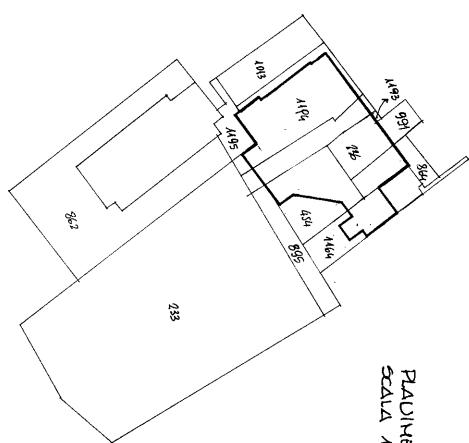
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **AZZANNO** **Via PIA LIBERTÀ**

Ditta **B.A.D.E. - Basso Azurro della Liguria - SpA - Com.Mkt In Vendita, Via Rossetti, 11 - Cond. Alleanza 09**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di **Pezzavone**

5

PLANIMETRIA
SCALA 1/1000



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 366



* Scala originale non disponibile. *
Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

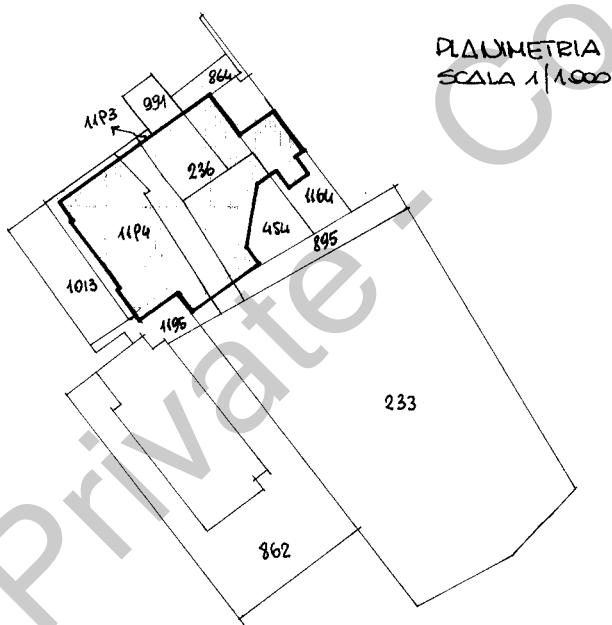
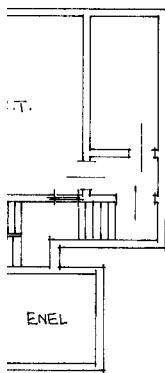
Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di AZZANO X° Via P.ZA LIBERTA'
Ditta B.A.D.E.L - Bosco Azzurro della Laguna - S.p.a. con sede in PN - V.le Cassetti, n° 9
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

14



COMUNE DI AZZANO X°
FOGLIO 32/AII.
MAPP. 236-454-864-991-895-1164-1193-1191

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

28 APR. 1981

PROT. N°

34850

Geon. VECCHIONE

Compilata dal Geometra
Isidoro Chiarof (Titolo, nome e cognome del tecnico)

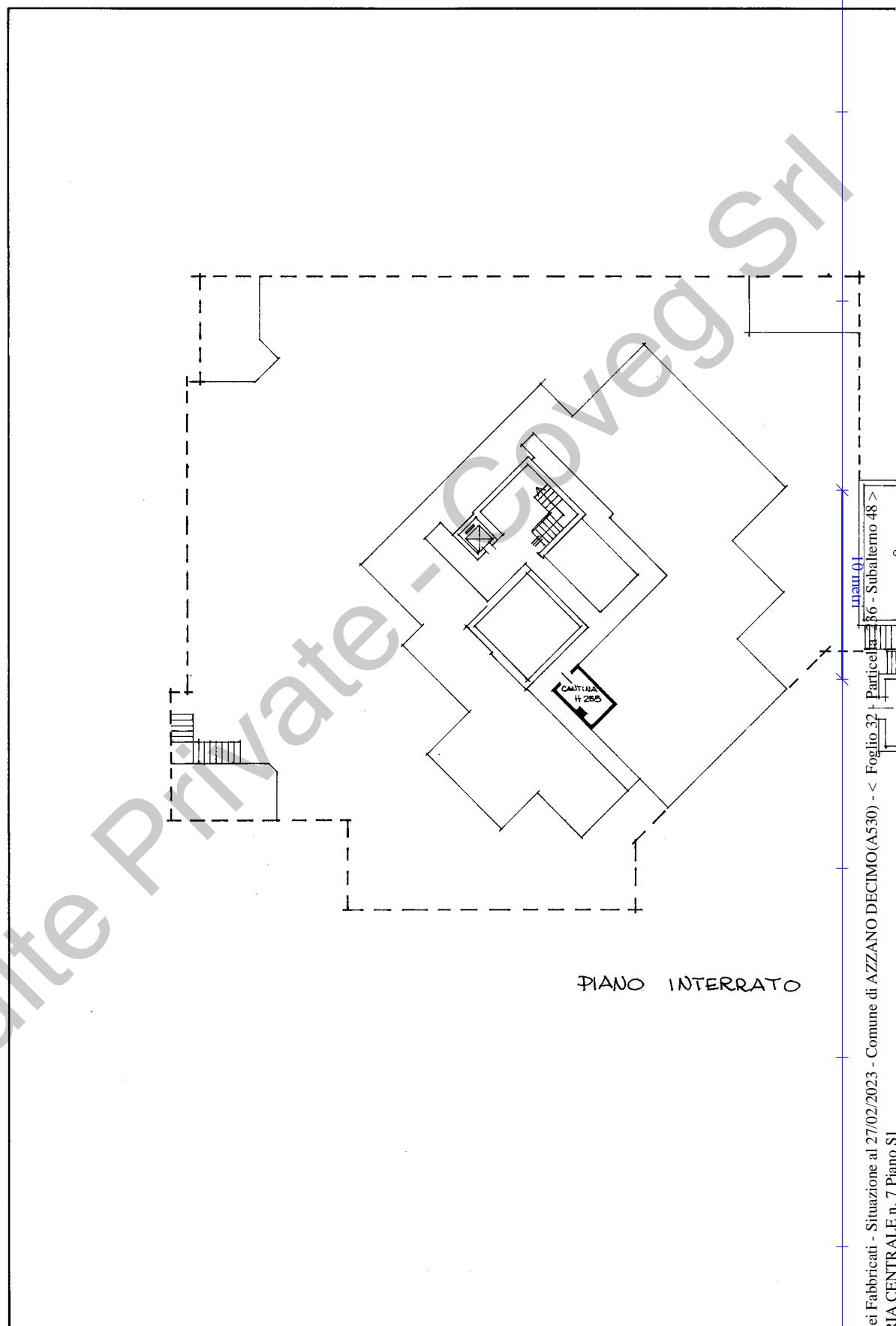
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Pordenone

DATA 31.7.1980

Firma:

I.P.S.-OFFICINA C.V.-ROMA

Ultima planimetria in atti



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/04/1981 - Data: 27/02/2023 - n. T73857 - Richiedente: BTTDVD86M25G888D

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO - 4

Vendite Private - Covéga Srl

ISPEZIONE IPOTECARIA

Direzione Provinciale di PORDENONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/10/2025 Ora 08:32:45
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T24886 del 14/10/2025

per immobile

Richiedente BTTDVD

Dati della richiesta

Immobile : Comune di AZZANO DECIMO (PN)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 32 - Particella 236 - Subalterno 19

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/12/1987 al

13/10/2025

Elenco immobili

Comune di AZZANO DECIMO (PN) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0032 Particella 00236 Subalterno 0019

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 29/06/1990 - Registro Particolare 5935 Registro Generale 7591
Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 35556 del 21/06/1990
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 07/12/1999 - Registro Particolare 12391 Registro Generale 17445
Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 36500 del 01/12/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 22/07/2014 - Registro Particolare 6081 Registro Generale 8065
Pubblico ufficiale PORDENONE Repertorio 600/9990 del 31/03/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Direzione Provinciale di PORDENONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/10/2025 Ora 08:34:52
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T25218 del 14/10/2025

per immobile

Richiedente BTTDVD

Dati della richiesta

Immobile : Comune di AZZANO DECIMO (PN)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 32 - Particella 236 - Subalterno 29

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/12/1987 al

13/10/2025

Elenco immobili

Comune di AZZANO DECIMO (PN) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0032 Particella 00236 Subalterno 0029

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 29/06/1990 - Registro Particolare 5935 Registro Generale 7591
Pubblico ufficiale PASCATTI GIOVANNI Repertorio 35556 del 21/06/1990
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 07/12/1999 - Registro Particolare 12391 Registro Generale 17445
Pubblico ufficiale SPERANDEO MARIA LUISA Repertorio 36500 del 01/12/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 22/07/2014 - Registro Particolare 6081 Registro Generale 8065
Pubblico ufficiale PORDENONE Repertorio 600/9990 del 31/03/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Direzione Provinciale di PORDENONE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 14/10/2025 Ora 08:35:59
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T25380 del 14/10/2025

per immobile

Richiedente BTTDVD

Dati della richiesta

Immobile : Comune di AZZANO DECIMO (PN)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 32 - Particella 236 - Subalterno 48

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/12/1987 al

13/10/2025

Immobili individuati

Comune di AZZANO DECIMO (PN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0032 Particella 00236 Subalterno -

Comune di AZZANO DECIMO (PN) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0032 Particella 00236 Subalterno 0048

ALLEGATO - 5

**DICHIARAZIONE CONFORMITA'
CATASTALE ED URBANISTICO EDILIZIA**

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICO EDILIZIA

Il sottoscritto arch. Alessandro Tesolin con studio in Azzano Decimo via G. Verdi n°15/1, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Pordenone al n°351, su conforme incarico ricevuto con Prot. n. GEN 0003443/P del 16/02/2023 – [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'unità abitativa facente parte del condominio CCR II sito in Piazza Libertà n.33 (piano 3°) e identificata con i seguenti riferimenti catastali: Fg. 32, Part. 236, Sub. 19 cat. A/2 cl. 3 consistenza 5,5vani - Sub. 29 cat. C/6 cl.3 consistenza 14mq – Sub. 48 cat. C/2 cl.3 consistenza 5mq;

DICHIARA E ATTESTA

- ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), che la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia:

- A) è conforme nei dati di identificazione catastale;
- B) non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate ma richiede comunque aggiornamento della planimetria catastali per esatta rappresentazione grafica dovuto a delle lievi difformità relative ad alcune forometrie e murature interne;
- C) i costi relativi alla variazione catastale si stimano complessivamente in circa € 970,00 comprensivi di diritti catastali e oneri professionali escluso cassa e iva di legge.

- a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di Azzano Decimo, ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia, che il complesso residenziale su cui insiste l'immobile:

- A) è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:
 - Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n°3541/72 del 14/02/1973;
 - Concessione in variante n. 36/73 del 21/04/1975;
 - Autorizzazione variante alla distribuzione interna alloggi n. 4871 del 20/07/1979;
 - Permesso di abitabilità (Piano Terra) n.36/73 del 18/02/1981
 - Permesso di abitabilità n. 36/73 – 2° lotto del 26/06/1990 con decorrenza marzo 1981 richiesta del 28/01/1981 con decorrenza marzo 1981 richiesta al comune in data 28/01/1981;

- Concessione per la costruzione di una cabina elettrica n.7036 del 14/12/1979;
- Autorizzazione edilizia manutenzione straordinaria n.006156 prot. n. 006156 de 17/06/1991;
- Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione straordinaria n.10609 prot. n.10609 del 24/10/1991;
- Autorizzazione edilizia per interventi di manutenzione straordinaria n.6972 prot. n.006972 del 04/07/1995;

B) ha ottenuto il Permesso di abitabilità (certificato di abitabilità) e di uso in data 26/06/1990 con decorrenza marzo 1981 ma risultano elementi di difformità che non costituiscono variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 40 della LR19/2009 per lievi differenze relative ad alcune forometrie esterne e murature interne. Per regolarizzare quanto sopra è necessario redigere attestazione di stato legittimo ai sensi dell'art. 27bis della LR 19/2009 o in sub ordine la Riduzione a conformità ai sensi dell'art. 51 della LR 19/2009;

C) dalla consultazione degli strumenti urbanistici comunali e della carta dei vincoli non si rilevano vincoli diretti o indiretti ai sensi del DLGSL 42/2004;

D) i costi relativi ai provvedimenti abilitativi si stimano complessivamente in circa € 1.800,00 comprensivi di sanzione, diritti comunali e oneri professionali escluso cassa e iva di legge

Azzano Decimo, 14 OTTOBRE 2025

IL TECNICO
Arch. Alessandro TESOLIN


Alessandro Tesolin
Oltre architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di Udine
Arch. Alessandro TESOLIN
albo sezione numero 351
acrilic studio

ALLEGATO - 6

RILIEVO FOTOGRAFICO INFILTRAZIONI



Ripresa fotografica n. 1 – parete esterna nord-est
fessurazioni ed ammaloramenti in parete



Ripresa fotografica n. 2 - parete esterna nord
fessurazioni e ammaloramenti in corrispondenza del terrazzo di copertura



Ripresa fotografica n. 3 – dettaglio parete esterna nord-est
fessurazioni ed ammaloramenti in parete



Ripresa fotografica n. 4 - dettaglio parete esterna nord-est
fessurazioni ed ammaloramenti in parete



Ripresa fotografica n. 5 – soffitto interno
muffe e sfarinamenti intonaco dovute ad infiltrazioni dal terrazzo superiore



Ripresa fotografica n. 6 – soffitto interno
muffe e sfarinamenti intonaco dovute ad infiltrazioni dal terrazzo superiore



Ripresa fotografica n. 7 – parete interna
muffe e sfarinamenti intonaco dovute ad infiltrazioni dalla parete esterna



Ripresa fotografica n. 7 – parete interna
muffe e sfarinamenti intonaco dovute ad infiltrazioni dalla parete esterna