



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **118/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-04-2026 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 002 - Abitazione

unifamiliare, 001 -

Abitazione unifamiliare

Esperto alla stima: Geom. Iacopo Chiaruttini

Codice fiscale: CHRCPI85E22E889V

Partita IVA:

Studio in: via Paolo Sarpi 32 - San Vito al Tagliamento

Telefono: 0434317822

Fax: 3391723113

Email: geom.i.chiaruttini@gmail.com

Pec: iacopo.chiaruttini@geopec.it





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

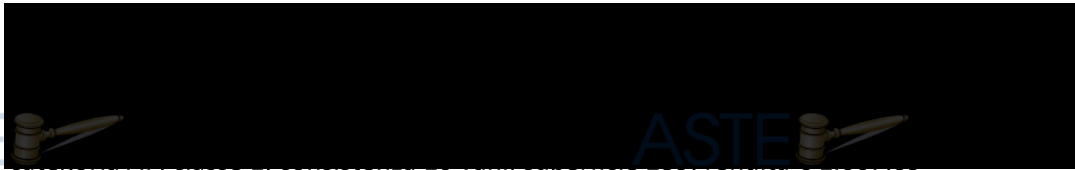
Bene: Via Montello 58 - Cusano - Zoppola (PN) - 33080

Descrizione zona: in posizione decentrata del Comune di Zoppola, nei pressi della frazione di Cusano

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: Abitazione unifamiliare

Categoria: Abitazione in villini [A7]



2. Possesso

Bene: Via Montello 58 - Cusano - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: Abitazione unifamiliare

Possesso: Occupato da



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Montello 58 - Cusano - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: Abitazione unifamiliare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Montello 58 - Cusano - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: Abitazione unifamiliare

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Montello 58 - Cusano - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: Abitazione unifamiliare

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Abitazione unifamiliare

Corpo: Abitazione unifamiliare con autorimessa

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Montello 58 - Cusano - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

Corpo: Abitazione unifamiliare

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Abitazione unifamiliare
Corpo: Abitazione unifamiliare con autorimessa
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Montello 58 - Cusano - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare
Corpo: Abitazione unifamiliare
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - Abitazione unifamiliare
Corpo: Abitazione unifamiliare con autorimessa
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: Via Montello 58 - Cusano - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - Abitazione unifamiliare
Prezzo da libero:
Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Geom. Iacopo Chiaruttini, libero professionista con studio in San Vito al Tagliamento, via Paolo Sarpi, 32, iscritto con il n. 1303 al Collegio Geometri della Provincia di Pordenone, in data 22.10.2025 è stato nominato dal G.E. dott. Antonio Albenzio, Perito Estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima dei beni pignorati come da verbale di giuramento e accettazione in carico del 23.10.2025

Beni in Zoppola (PN)
Località/Frazione Cusano
Via Montello 58

Lotto: 001 - Abitazione unifamiliare

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: Abitazione unifamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in Zoppola (PN) CAP: 33080 frazione: Cusano, Via Montello 58/a

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni nonché variazione delle destinazioni d'uso di alcuni vani interni (principalmente wc e camere al piano primo laddove catastalmente risultano soffitte)

Regolarizzabili mediante: doc.fa. di variazione

doc.fa di variazione: € 1.400,00

Oneri Totali: **€ 1.400,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Al piano secondo presenti due camere al posto dei vani soffitta e un wc non riportato oltre ad altre non rilevanti difformità

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Abitazione unifamiliare disposta su tre piani, corredata da scoperto di pertinenza censito come sub.7 in condivisione con lotto n.2, ricadente in zona agricola secondo il vigente P.R.G. Comunale, presso la frazione di Cusano, distante circa 1,5 Km dal capoluogo comunale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Zoppola.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: ferrovie - treno

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Michele Palermo e figli, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

garanzia mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in [REDACTED]

[REDACTED] Importo ipoteca: € 290000; Importo capitale: € 145000.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a [REDACTED]

[REDACTED]; Importo capitale: €

39756,63; Note: Tril [REDACTED]

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]

€ 47594,44; Importo capitale: € 23797,22.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento a favore dell' [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione unifamiliare

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Nulla Osta 58/134 del 04/10/1958

Intestazi

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Costruzione di una casa di abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/09/1958 al n. di prot. 5446

Rilascio in data 04/10/1958 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 20/10/1960 al n. di prot.

Numero pratica: 83/082

Intestazi

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Modifica di recinzione esistente

Presentazione in data 21/03/1983 al n. di prot.

Rilascio in data 01/02/1984 al n. di prot.

Numero pratica: 82/149 e successive varianti.

Intestazi

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 01/07/1982 al n. di prot.

Rilascio in data 28/07/1982 al n. di prot. 94/1982

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: 82/149/COM

Intestazi

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione - proroga ultimazione opere

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 05/06/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 19/06/1991 al n. di prot. 51/91

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:**Abitazione in villini [A7]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e di sagoma al piano scantinato, modifiche interne e diverse destinazioni d'uso al piano primo (camere e wc)

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia

sanatoria edilizia: € 3.500,00

Oneri Totali: € **3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: mancata identificazione in planimetria delle camere al piano secondo e del bagno ivi presente, agibilità relativa ad ultimo intervento edilizio non presente

7.2 Conformità urbanistica**Abitazione in villini [A7]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	E6 - Zona degli ambiti di interesse agricolo
Norme tecniche di attuazione:	ART. 69: Le zone agricole E6 sono caratterizzate, nello stato di fatto, dal configurarsi come ambiti pianeggianti, morfologicamente omogenei, destinati in larghissima prevalenza a colture agricole, in cui sono presenti condizioni orografiche e pedologiche tali da conferire una generale suscettività allo sviluppo agricolo intensivo, accentuato nel medio e lungo periodo. Obiettivo del PRGC è quello di consentire un razionale sviluppo produttivo da ottenersi attraverso la realizzazione di idonee infrastrutture, nonché tutte le pratiche edificatorie funzionali ad una moderna e corretta attività agricola.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.



Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione unifamiliare**



Abitazione unifamiliare con scoperto (Sub.7) condiviso assieme al lotto n.2, disposta su tre livelli: piano scantinato (inaccessibile in quanto parzialmente allagato all'atto dell'accesso) composto da C.T., cantina e ripostiglio; piano terra - zona giorno - con cucina, soggiorno, pranzo, studio, servizio igienico e n.2 porticati adiacenti posti a est ed ovest; piano primo - zona notte - con n.2 camere, una dotata di servizio igienico, n.2 soffitte, WC e terrazzo. Pareti esterne del fabbricato in laterizio, struttura di copertura in latero-cemento con isolamenti termici minimi, come generatore di calore presente stufa alimentata a pellet con boiler per l'a.c.s., imp.elettrico tradizionale sottotraccia, no clima, serramenti esterni in legno, pavimenti zona giorno in cotto, camere in legno. Non reperite conformità degli impianti. Presente accesso carraio al lotto con recinzione dell'intera area.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

3. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **309,00**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1958

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Necessaria una manutenzione generale ordinaria dell'immobile



Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	137,00	€ 800,00
Scantinato	sup lorda di pavimento	0,25	13,50	€ 800,00
Soffitta	sup lorda di pavimento	0,50	35,00	€ 800,00
Terrazzi e portici	sup lorda di pavimento	0,25	12,00	€ 800,00

197,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

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

la valutazione per la determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata con una stima del tipo "sintetico comparativa". Il valore ricavato è da considerarsi "a corpo", basato sull'andamento del mercato immobiliare attuale, tenendo conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche: modalità costruttive, stato di conservazione, dotazione e qualità degli impianti tecnologici, qualità delle finiture, servizi offerti dall'area, etc.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone; Ufficio tecnico di Zoppola; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - riferimento 1° semestre 2025E1/suburbana/FRAZIONI DI CUSANO, ORCENICO INFERIORE, POINCICCO; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800-1000 €/mq.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione unifamiliare. Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 158.000,00.

La valutazione, corrispondente al più probabile valore di mercato, è effettuata con il metodo per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale d'immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, e di cui è stata già definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è quello più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento della stima. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è eseguito un successivo aggiustamento, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	137,00	€ 800,00	€ 109.600,00
Scantinato	13,50	€ 800,00	€ 10.800,00
Soffitta	35,00	€ 800,00	€ 28.000,00
Terrazzi e portici	12,00	€ 800,00	€ 9.600,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Valore corpo	€ 158.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 158.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 158.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione unifamiliare	Abitazione in villini [A7]	197,50	€ 158.000,00	€ 158.000,00

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%)

€ 23.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.900,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 129.400,00