

Firmato digitalmente da

**Aldo Giannelli**

O = Ordine degli Architetti di  
Pordenone  
SerialNumber =  
TINIT-GNNLDA54S05G888E  
C = IT

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**n° 121/2024 R.G.Es.**

*promossa da*

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PERITALE**  
**FORMATO TELEMATICO**



**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. 121/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025 ore 11:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento con Garage**

**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Giannelli  
**Codice fiscale:** GNNLDA54S05G888E  
**Partita IVA:** 00264460932  
**Studio in:** Via Del Fante 18 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** +39337546494  
**Fax:** +390434371183  
**Email:** info@aldogiannelli.com  
**Pec:** aldo.giannelli@archiworldpec.it





## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Giovanni Monti n. 10 - Zoppola (PN) - 33080

**Descrizione zona:** L'immobile è ubicato nelle vicinanze del Centro Storico di Zoppola, molto vicino alla strada extraurbana secondaria a nome iniziale Via Giardini e successivo Via Brigata Cuneo in direzione nord-sud verso l'abitato di Orcenico Inferiore e sbocco su SS13 anche Pontebbana. L'uso edilizio circostante è nella quasi totalità a destinazione residenziale con tipologia abitativa del tipo mono/bi-familiare, a modesta altezza.

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento con garage

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

foglio 31, particella  
281, subalterno 4, indirizzo VIA G. MONTI n. 10 , piano T, comune Zoppola, categoria  
A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale: 84 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*:  
81 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 309,87,

foglio 31, particella  
281, subalterno 7, indirizzo VIA G. MONTI n. 10 , piano T, comune Zoppola, categoria C/6,  
classe 1, consistenza 24 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 30 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 49,58



### 2. Possesso

**Bene:** Via Giovanni Monti n. 10 - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento con garage

**Possesso:** Libero



### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Giovanni Monti n. 10 - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento con garage

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Giovanni Monti n. 10 - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento con garage

**Creditori Iscritti:** |

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Giovanni Monti n. 10 - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento con garage

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Giovanni Monti n. 10 - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento con garage

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Giovanni Monti n. 10 - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Corpo:** Appartamento con garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** Via Giovanni Monti n. 10 - Zoppola (PN) - 33080

**Lotto:** 001 - Unico

**Prezzo da libero:** **40.000,00** (arrotondato dal valore a base d'asta - punto 8.4)

**Lotto: 001 - Unico**

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: Appartamento con garage.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giovanni Monti n. 10**

Note: Trattasi di 1 Unità Immobiliare attualmente in **disuso** da quasi 5 anni (proprietari **irreperibili**) collocata al Piano Terra facente parte di un fabbricato a tipologia abitativa bifamiliare verticale, in un lotto mappale di regolare geometria, a forma quasi rettangolare, in posizione nord-sud per il lato corto ed est-ovest per quello lungo con buona superficie scoperta a terreno incolto e giardino/cortile interno di parcheggio (a titolo corte comune) con l'accesso dalle vicine e pubbliche Vie Giovanni Monti e Torquato Tasso ed il lotto mappale composto da: Abitazione al Piano Terra (sub 4) con garage (sub 7) e (sub 5 e 6 non in esecuzione) ai Piani Primo e Secondo.

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio 31, particella 281, subalterno 4, indirizzo VIA G.

MONTI n. 10 , piano T, comune Zoppola, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie

Totale: 84 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 81 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 309,87

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/01/2021 Pratica n. PN0001310 in atti dal 12/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 751.1/2021); Variazione del

09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2014 Pratica n. PN0148443 in atti dal 11/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 53945.1/2014); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n. PN0083737 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38301.1/2011); Atto del 03/04/2006 Pubblico ufficiale ARCELLA

GEA Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 26400 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3816.1/2006 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 12/04/2006.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

foglio 31, particella 281, subalterno 7, indirizzo VIA G. MONTI n. 10, piano T, comune Zoppola, categoria C/6, classe 1, consistenza 24 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 30 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 49,58  
**Derivante da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/01/2021 Pratica n. PN0001313 in atti dal 12/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 754.1/2021); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/12/2014 Pratica n. PN0148446 in atti dal 11/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 53948.1/2014); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 Pratica n. PN0083740 in atti dal 10/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38304.1/2011); Atto del 03/04/2006 Pubblico ufficiale ARCELLA GEA Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 26400 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3816.1/2006 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 12/04/2006.

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale**;

Note: Vedi specifiche in All.to 2

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Zona semi centrale del Comune di Zoppola, con insediamenti residenziali in numero limitato e di basso respiro volumetrico, a carattere prettamente mono/bifamiliare, in una zona territoriale prevalentemente a carattere residenziale con qualche modesto insediamento agricolo e limitate possibilità espansive ma buona potenzialità di infrastrutture viabilistiche, data la immediata vicinanza verso est con la strada extraurbana secondaria a nome iniziale Via Giardini e successivo Via Brigata Cuneo in direzione nord-sud verso l'abitato di Orcenico Inferiore e sbocco su SS13 anche Pontebbana.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato 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: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Centro Storico dell'abitato di Zoppola.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il Castello.

**Attrazioni storiche:** Il Castello.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: Proprietari all'estero ed **irreperibili** - Abitazione in **disuso**.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio AR-

CELLA GEA in data 03/04/2006 ai nn. 26401/2922; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/04/2006 ai nn. 6620/1842; Importo ipoteca: € 226.800,00; Importo capitale: € 113.400,00;  
 Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 07/08/2024 ai nn. 2062 iscritto/trascritto a Pordenone in data 24/10/2024 ai nn. 14984/11434; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento con garage

## 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:** **Presente**

**Indice di prestazione energetica:** **G**

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

**proprietario proprietario**  
**titolare/i ante ventennio al 03/04/2006.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Noaio Aldo Guarino di Maniago, in data 19/12/1985, ai nn. 9748/1301; registrato a Maniago, in data 08/01/1986, ai nn. 49/1/114; trascritto a Pordenone, in data 16/01/1986, ai nn. 608/507.

Note: - atto di compravendita in data 19.12.1985 rep. 9748 notaio Aldo Guarino di Maniago, trascritto a Pordenone il 16.01.1986 ai nn. 608/507, con il quale vendeva ai coniugi

che acquistavano in regime di comunione legale dei beni

l'immobile identificato al catasto fabbricati F. 31 mapp. 281, al catasto terreni al F. 31 mapp. 281, ente urbano di mq. 540; \* 25.03.1994 variazione n. 1062/A: catasto fabbricati soppressione di F. 31 mapp. 281 e costituzione F. 31 mapp. 281 subb. 1 e 3 (bene comune non censibile); \* 25.03.1994 variazione n. 1063/A: catasto fabbricati costituzione unità afferente F. 31 mapp. 281 sub. 2; \* 16.01.2003 variazione n. 540: catasto fabbricati costituzione unità afferente F. 31 mapp. 281 sub. 8; \* 16.01.2003 variazione n. 541: catasto fabbricati soppressione di F. 31 mapp. 281 subb. 1 e 3, e costituzione F. 31 mapp. 281 subb. 4, 5, 6, 7 e 9; - atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 16.06.2004 rep. 47453 notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, trascritto a Pordenone il 21.06.2004 ai nn. 10234/6821, con il quale

a) di scegliere, dalla data del trascrivendo atto in avanti, nei loro rapporti patrimoniali, il regime della separazione dei beni; b) che successivamente al matrimonio hanno acquistato in regime patrimoniale di comunione legale la proprietà di beni immobili siti in comune di Zoppola; c) che tutti i beni acquistati in regime di comunione legale, sino alla data del titolo, diverranno di loro proprietà in comunione ordinaria in quote eguali, non dovendo farsi luogo ad alcun rimborso o restituzione di cui all'art. 192 c.c. le unità F. 31 mapp.

281 subb. 4, 5 e 7 fanno parte del fabbricato edificato su area distinta nel catasto terreni al F. 31 mapp. 281, ente urbano di mq. 540, ed alle stesse compete la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del c.c., tra cui sono compresi: - la corte F. 31 mapp. 281sub. 9 (bene non censibile comune ai subb. 2, 4, 5, 6, 7 e 8); - il locale pompe F. 31 mapp. 281 sub. 8 (utilità comune alle unità F. 31 mapp. 281 subb. 4, 5 e 6); -atto di donazione in data 16.06.2004 rep. 47454 notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, trascritto a Pordenone il 21.06.2004 ai nn. 10235/6822, con il quale Pilosio Anna donava a Gardin Giovanni che accettava la quota di  $\frac{1}{2}$  degli immobili identificati al catasto fabbricati F. 31 mapp. 281 subb. 4, 5 e 7 che fanno parte del fabbricato edificato su area distinta nel catasto terreni al F. 31 mapp. 281, ente urbano di mq. 540, ed alle stesse compete la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del c.c., tra cui sono compresi: - la corte F. 31 mapp. 281sub. 9 (bene non censibile comune ai subb. 2, 4, 5, 6, 7 e 8); - il locale pompe F. 31 mapp. 281 sub. 8 (utilità comune alle unità F. 31 mapp. 281 subb. 4, 5 e 6).

#### Titolare/Proprietario:

beni dal 03/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gea Arcella di Pordenone, in data 03/04/2006, ai nn. 26400/2921; trascritto a Pordenone, in data 12/04/2006, ai nn. 6619/3816.

Note: - atto di compravendita in data 03.04.2006 rep. 26400 notaio Gea Arcella di Pordenone, trascritto a Pordenone il 12.04.2006 ai nn. 6619/3816, con il quale vendeva ai che acquistavano in regime di comunione legale dei beni gli immobili identificati al catasto fabbricati F. 31 mapp. 281 subb. 4 e 7 che fanno parte del fabbricato edificato su area distinta nel catasto terreni al F. 31 mapp. 281, ente urbano di mq. 540, ed alle stesse compete la quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del c.c., tra cui sono compresi: - la corte F. 31 mapp. 281sub. 9 (bene non censibile comune ai subb. 2, 4, 5, 6, 7 e 8); - il locale pompe F. 31 mapp. 281 sub. 8 (utilità comune alle unità F. 31 mapp. 281 subb. 4, 5 e 6).

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### ELENCO PRATICHE e DOCUMENTAZIONI (iter temporale)

RIFERITE AGLI **IMMOBILI in E.I.** (Mapp. 281 - sub 4/7) - vedi specifiche in All.to 6

- Domanda e relativa Concessione Edilizia n° 21/79 di **ampliamento per costruzione bagno e cucinino** del 15.10.1979
- Domanda e relativa Concessione Edilizia n° 115/1987 per **modifica e trasformazione fabbricato** - Prat. 108/87 - Prot. 5405 del 21.05.1987 rilasciata il 25.11.1987 ed Abitabilità rilasciata il 31.08.1992
- Domanda e relativa Concessione Edilizia n° 93/036 per **costruzione accessorio uso garage e deposito attrezzi** - Prat. 93/032 - Prot. 1213 rilasciata il 08.03.1993 più Concessione di Variante n° 94/022 Prat. 93/032/V1 rilasciata il 31.01.1994 con Fine Lavori del 02.05.1994
- Domanda e relativa Concessione Edilizia n° 02/060 per **diversa distribuzione interna per ricavare 3 unità abitative indipendenti** - Prat. 02/037 - Prot. 3803 rilasciata il 28.05.2002 con Abitabilità n° 02/037/L1 - Prat. 02/037 - Prot. 12127 rilasciata il 20.06.2003

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la **conformità edilizia**;

Note: Vedi specifiche in All.ti 2 e 6 e nella parte "descrizione" di Relazione

## 7.2

**Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

|                                                                |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Approvato:                               | Piano regolatore generale                                                                               |
| In forza della delibera:                                       | VARIANTE n° 47 - DCC n° 45 del 28.11.2024                                                               |
| Zona omogenea:                                                 | Art. 31 - Zona B3 - Ambiti complessivamente compiuti soggetti a politiche di complemento e manutenzione |
| Norme tecniche di attuazione:                                  | Stessi Riferimenti di VARIANTE - vedi All. 2                                                            |
| Strumento urbanistico Adottato:                                | Piano regolatore generale                                                                               |
| In forza della delibera:                                       | VARIANTE n° 47 - DCC n° 2 del 21.02.2022                                                                |
| Zona omogenea:                                                 | Art. 31 - Zona B3 - Ambiti complessivamente compiuti soggetti a politiche di complemento e manutenzione |
| Norme tecniche di attuazione:                                  | Stessi Riferimenti di VARIANTE - vedi All. 2                                                            |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:        | SI                                                                                                      |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?          | NO                                                                                                      |
| Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari? | NO                                                                                                      |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:                | 0,80 mc/mq                                                                                              |
| Rapporto di copertura:                                         | 40%                                                                                                     |
| Altezza massima ammessa:                                       | ml 9,50                                                                                                 |
| Volume massimo ammesso:                                        | NON SPECIFICATO                                                                                         |
| Residua potenzialità edificatoria:                             | NO                                                                                                      |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:                    | SI                                                                                                      |
| Note:                                                          | Vedi specifiche in All.to 2 - Estratto di PRGC e NTA                                                    |

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la **conformità urbanistica**;

Note: si ricorda che gli immobili in esecuzione e relative pertinenze riferite ai sub 4-7 sono soggetti al **vincolo paesaggistico da PRGC** (fascia di rispetto delle acque pubbliche anche Legge Galasso) - Vedi specifiche in All.to 2

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento con garage**

**U.N.1** - Comune di Zoppola, vedi All.to 3 **U.N.1** - foto da 01 a 40:

**I1** - **Immobile** in oggetto di **E.I. n° 121/24 (sub 4)** insistente al **Piano Terra** di un **fabbricato** a tipologia abitativa **bifamiliare verticale**, costituito da **3 livelli: Piano Terra Primo e Secondo**, insistente nel mappale **281**, posizionato orizzontalmente con direzione **est-ovest** ed in quasi perfetta centralità dello stesso, comprendente **tre** superfici scoperte: quella posta a **sud** a **corte comune** (foto **13-14**) e destinata a **giardino e terreno**, una porzione di modeste dimensioni nella parte **est** a **corte esclusiva** di altra proprietà (foto **09-10**) e nella parte **nord**, con accesso **pedonale** dal solo lato **est** attraverso (usufrutto di fatto) la prima citata **corte**, l'ultima **corte esclusiva** (foto **10-11**) riferita all' **E.I. n° 121/24**, anche Sub 4, avente accessi **pedonale** e **meccanico** (foto **08**) dalle pubbliche Vie **Silvestri, Trieste e Giovanni Monti** (foto **03-04**) con quest'ultima che permette l'allacciamento immediato alla vicina direttrice **nord-sud Zoppola-Orcenico Inferiore** (foto **03-04**) anche pubblica **Via Giardino**. L' **Immobile n° 1** in **Esecuzione** si riconduce ad una tipologia architettonica tipica della zona, di semplici e basilari stilemi e tipologie abitative, a seguito di una edificazione originaria nei primi anni '60, adeguata e consona del periodo al limitato contesto urbano limitrofo (aree agricole-paesaggistiche ed unità abitative singole) e con una volumetria generale tipica per una costruzione **bifamiliare**, senza pretese nella sua presenza formale, molto vicina all'area centrale dell'abitato di **Zoppola** e con innesto immediato alla viabilità urbana.

Il **fabbricato** (foto da **08** a **14** e da **22** a **40**) contenente sia l'**Immobile n° 1** (anche sub 4) sia l'**Immobile n° 2** (anche sub 7) è formato da un unico blocco **abitativo** a tipologia **bifamiliare verticale**, suddiviso tra il **sub 4** al **Piano Terra**, ed i sub 5 e 6 (**non in Esecuzione**) rispettivamente al **Piano Primo** e **Secondo**.

Lineare e semplice nella sua geometria e volumetria riferita al **primo** dei **3 piani** fuori terra, raggiungibile da uno spazio esterno (anche **corte comune** - sub 9) esposto a **sud** ed adibito a **giardino** con accessi **pedonale** e **meccanico** direttamente dalle pubbliche Vie **Silvestri** e **Giovanni Monti**, con il **secondo** (**Piano Primo** - sub 5) solo da una **rampa scala esterna** all'abitazione (**Part. 1** foto **19** e foto **20**) ed il terzo (**Piano Secondo** - sub 6) con una scala interna con accesso diretto dalla **corte comune** (visibile sulla sx nelle foto **13-14**) adiacente (ad **ovest**) all'ingresso dell'**Immobile n° 1** (anche sub 4) in **Esecuzione**.

L'architettura del **fabbricato** è riferibile ad un contesto di semplice e tipica "presenza", con un'architettura abbastanza simile alle limitrofe edilizie del tempo. L'epoca del progetto di **edificazione** dell'**edificio** è dei primi anni '60 con un successivi interventi negli anni '80-'90 ed un ultimo intervento nei primi anni 2000 (di cui alla **documentazione catastale** attuale - All.to 2) licenziato con **Concessione Edilizia n° 02/060 - Prat. 02/037 - Prot. 3803** rilasciata il **28.05.2002** e con **Abitabilità n° 02/037/L1 - Prat. 02/037 - Prot. 12127** rilasciata il **20.06.2003**

La sua composizione strutturale, riscontrata in sede di sopralluogo e risalente ai riferimenti di *progetti licenziati* (All.to 6) e del relativo *accatastamento* (All.to 2) è formata da strutture orizzontali (solai) in *latero-cemento* e verticali (murature portanti) in mattoni pieni e blocchi di CLS prefabbricato per le murature perimetrali e di normali tramezze in *laterizio* per le pareti divisorie interne con tutti i *cordoli di raccordo* in C.A.. Il tutto da *verificare* e *collaudare* in riferimento alla *normativa antisismica vigente* riferita alla *Classificazione Regionale di ZONA* del Comune di *Zoppola* corrispondente a: **ZONA 2 ex S9**.

**L'Immobile n° 1**, occupante il *Piano Terra* del *fabbricato* e con *destinazione edilizia* ad *appartamento* (numero civico 10) è *attualmente* composto da 4 ambiti: *ingresso-cucina*, *pranzo* un vano *soggiorno* con adiacente *bagno* e *pluriuso* (camera 1L) in *zona giorno* e 1 *camera* di dimensioni generose (ma destinata a stireria) con in mezzo il *bagno* in *zona notte*, corrispondenti ai 4 vani riportati (vedi All.to 2) in *visura catastale attuale*. E' identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 31 mapp. 281 sub 4, con la categoria A2 corrispondente ad *abitazione di tipo civile* sito in *Via Giovanni Monti 10*. Detta definizione catastale trova reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso. La *destinazione d'uso*, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to 2) **VARIANTE n° 47 - Adozione con DCC n° 2 del 21.02.2022 ed Approvazione con DCC n° 45 del 28.11.2024**, è corrispondente a:

**Art. 31 - Zona B3 - Ambiti complessivamente compiuti soggetti a politiche di complemento e manutenzione.**

**N.B.** - Si precisa che gli immobili in esecuzione 1/2 e relative pertinenze riferite ai sub 4-7 sono soggetti al *vincolo paesaggistico* da PRGC (*fascia di rispetto delle acque pubbliche* anche *Legge Galasso*)

L'*Unità Immobiliare* con tipologia abitativa ad *appartamento*, è collocata al *Piano Terra*, con affaccio su 3 lati (*nord, est e sud*) relativi al *corpo di fabbrica*, che insiste nella parte *centrale* de lotto-mappale 281, con forma rettangolare.

La tipologia architettonico-costitutiva dell'*Unità Abitativa (Immobile n° 1 in E.I.)* dei vani visionati è consona all'anno di realizzazione e successivo ammodernamento ed è contraddistinta da uno stile progettuale di semplice livello architettonico, in riferimento alle murature, finiture ed arredi. L'appartamento in oggetto **non è allacciato** alle reti di ACQUEDOTTO e FOGNATURA, garantite da *pozzo artesiano* più *autoclave* (foto 19-20-21) e *vasca imhoff* più *condensa grassi* nella parte a *nord* tra la corte del sub 5 e la propria *corte esclusiva* (foto 10-11-12) ma solo alle reti ENEL e GAS atte a garantire rispettivamente *luce-corrente elettrica* e, tramite *bruciatore funzionale* (in disuso da oltre 4 anni) il *riscaldamento ambiente* e *fiamme cucina*. Tutti i vani sono dotati di *illuminazione* naturale ed artificiale ma **non funzionante**. L'impianto di *riscaldamento* è **presente ma non funzionante** (bruciatore inattivo) così come i *corpi radianti*. La *produzione d'acqua calda* è anch'essa attualmen-

te **inesistente**. I serramenti presenti nell'abitazione sono tutti a filo interno, in **LEGNO**, dotati di apertura ad **anta** e **doppio vetro termopan**, più oscuranti in **legno**, escluso le due finestre lato **est** (foto 09) che sono in **alluminio**. La pavimentazione della **zona giorno** nel suo lato **ovest**, è tutta in piastrelle di **ceramica smaltata** con formato cm 33 x 33, stese a reticolo parallelo-perpendicolare alle murature, come quelle dei due vani **bagno** che, sempre stesa a reticolo parallelo-perpendicolare alle murature, hanno però un formato 20 x 20 e degli ultimi tre vani: **pluriuso** (camera) **disimpegno** e **stireria** (foto da 31 a 40) che è in **pvc** a finitura legno.

**N.B.** - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e **Normativa di E.I.** l'**Attestato di Prestazione Energetica - APE** (vedi All.to 7) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione dell'intero fabbricato.

L'**immobile** in esecuzione (vedi **elaborato planimetrico e planimetrie** in All.to 2) confina: a **nord, est, sud** ed **ovest** con altre proprietà e (vedi **planimetria catastale** in All.to 2 e foto in All.to 3) è composto dai seguenti ambiti: la **zona giorno** ed i suoi vani **ingresso, cucina e pranzo** più sul lato **nord** i vani adibiti a **soggiorno** e **bagno** e sul lato **est** i vani adibiti a **pluriuso** (camera 1L) e per la **zona notte** i suoi vani composti da una **camera** (stireria) con in mezzo il **bagno**, tutti e 2 con accesso dal **disimpegno-distribuzione**.

Nello specifico si descrive l'**Immobile n° 1** dotato di accessi **pedonale** e **meccanico** dalla pubblica **Via Giovanni Monti** (foto 03-05-08) e di generosi spazi esterni a **sud** e **nord** (foto 11-13 e 14) a **giardino** da dove, in ordine ripreso nella **documentazione fotografica** (All.to 3) si accede all'Immobile in Esecuzione a titolo **abitazione**, così illustrati: dagli spazi scoperti destinati a **giardino** prima citati, quello esposto a **sud** (foto 13-14) garantisce l'accesso all'immobile (**Part. 2** foto 13-14 e foto 22) ma solo dall'esterno. All'**Unità Abitativa** in Esecuzione posta al **Piano Terra** vi si può accedere dal suo ingresso (foto 22) dal quale si entra nell'attuale ambito a **ingresso, cucina e pranzo** (foto 23-24) dal quale, verso **nord**, si accede agli originari vani **camera** ora **soggiorno** (foto 25-26-27) e **bagno** (foto 28-29-30) per poi proseguire verso **est** e la restante parte dell'abitazione, trovando il vano **pluriuso-camera** (foto 31-32-33) dal quale si accede alla parte finale dell'abitazione con il suo **disimpegno** (foto 34-35-36) che permette l'accesso ai vani **bagno** (foto 37-38) ed all'ultimo (foto 39-40) vano **camera-stireria**.

L'**abitazione** (**sub 4 - Immobile n° 1 in E.I.**) e le rispettive parti di essa riferite ai vari vani costituenti l'**immobile in esecuzione**, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della **Scheda Catastale** (vedi All.to 2) e del **Progetto Edilizio Architettonico** (vedi All.to 6) nel suo sviluppo **plani-volumetrico** sono risultate **conformi nella totalità**.

**Si conclude** quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**U.N.1 - I1** in **Esecuzione (appartamento)** **è corrispondente e conforme** a

quanto stabilito dalle attuali norme edilizio-urbanistiche vigenti e che la qualità formale architettonica ed ambientale risultante dal sopralluogo si è dimostrata, nonostante lo stato di abbandono di più di 4 anni da parte dei proprietari (irreperibili) *di buon pregio in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità* (escluso la prima citata assenza di manutenzione) *per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici dell'immobile, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti alla scheda catastale (vedi All.to 2) ed a quanto riportato (vedi All.to 6) dal più recente (2002) Progetto Edilizio Architettonico degli elaborati presenti e recuperati dall'accesso agli Atti relativi.*

\* \* \*

**12 - Immobile** in oggetto di *E.I. n° 121/24 (sub 7 - Part. 3 foto 13-14 e foto da 15 a 18)* riferito ad un **garage** (locale accessorio) compreso nello stesso fabbricato di cui al precedente **Immobile n° 1** in oggetto di *E.I.* e riferito a locale destinato ad **autorimessa-posto auto coperto**, posizionato sul lato sud-est del corpo di fabbrica ed anche del lotto-mappale di proprietà, collocato al **Piano Terra (PT)** e composto da un unico **vano** (come da *visure catastali attuali*, vedi All.to 2) senza alcun tipo di serramento a chiusura dello stesso con affaccio verso *ovest* e quindi ben illuminato. Avente una distribuzione planimetrica corrispondente a quanto riportato nelle planimetrie catastali (vedi All.to 2) ed altrettanto per ciò che concerne gli elaborati di *progetto architettonico*. Detto immobile è identificati catastalmente (vedi All.to 2) al FG 31 mapp. 281, sub 7 con la categoria **C6** corrispondente a *stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*, situato sempre in *Via Giovanni Monti* senza numero civico in quanto lo stesso è riferito all'*abitazione*, anche **immobile n° 1** in *E.I.*.

Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria, e l'immobile facente parte integrante del *Progetto Edilizio* riferito all'*abitazione* anche **Immobile n° 1** (vedi All.to 6) è conforme a quanto **previsto dal progetto licenziato**.

L'**immobile sub 7** in esecuzione (foto da 13 a 18) confina: a **est** con la *corte esclusiva* di *altra proprietà* (sub 5 Piano Primo) a **sud** con il *locale autoclave*, ad **ovest** con la *corte comune* a tutte le unità abitative ed a **nord** con **Immobile n° 1** al quale dedica la posizione dell'arrivo condotta *RETE GAS* (Part. 1 foto 16) e sottostante *QUADRO ELETTRICO* (Part. 2 foto 16) e foto 17.

L'**Immobile n° 2** in *Esecuzione* (vedi *scheda catastale* in All.to 2) è composto da **un unico vano** (aperto) con un livello di manutenzione e stato di fatto buoni visto le sue semplici finiture strutturali, architettoniche e di utilizzo con pavimento in liscia di *cls* e murature ad *intonaco stollato*, seppur attualmente e per assenza degli irreperibili proprietari, usato come **deposito-ripostiglio** dagli "inquilini" del *Piano Secondo*.

Le rispettive parti riferite al vano **in esecuzione** citato, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* (vedi All.to 2) e del *Progetto Edilizio* (vedi All.to 6) nel suo sviluppo *plani-volumetrico*, sono risultate con-

formi nella totalità.

**Si conclude** quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**U.N.1 - I1-2** in **Esecuzione** (appartamento con accessori e garage) **è corrispondente e conforme** a quanto stabilito dalle attuali norme edilizio-urbanistiche vigenti e che la qualità formale architettonica ed ambientale risultante dal sopralluogo si è dimostrata, nonostante l'abbandono degli ambienti (proprietari irreperibili) **di buon pregio in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona.** Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti alla scheda catastale (vedi All.to 2) ed a quanto riportato (vedi All.to 6) dal più recente (2002) Progetto Edilizio Architettonico degli elaborati presenti e recuperati dall'accesso agli Atti relativi.

### 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

### 2. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:  
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **119,00**

E' posto al piano: **Terra**

L'edificio è stato costruito nel: **ante '67** - si presume fine anni **'50**

L'edificio è stato ristrutturato nel: **2003**

L'unità immobiliare è identificata in **Via Giovanni Monti 10;**

ha un'altezza utile interna di circa m **2,40**

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

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: Vedi specifiche nella parte "descrizione" in Relazione

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

il Valore al Mq espresso è pari al valore **minimo** tra quelli riportati per le **abitazioni di tipo civile - normale stato conservativo** (€ **650,00** min - € **900,00** max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2024 - semestre 2 per la Provincia di Pordenone ed il **Comune di Zoppola, ridotto del 30%** ed arrotondato ad € **400,00**, a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari e lo **stato manutentivo** (disabitata da **5 anni**) ma **valutando positivamente** la presenza del **garage** (sub 7 - **superficie accessoria**) alzandone il coefficiente di destinazione indicato (● CdD da 0,5 a 1).

| Destinazione                                                                                                                                            | Parametro<br>sup lorda di<br>pavimento | Coeff. | Superficie<br>equivalente | Prezzo unitario |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------|---------------------------|-----------------|
| <b>U.N.1 - I1 - abitazione</b><br>Comune di Zoppola<br>FG 31 mapp. 281 - sub 4 (A2/abitazione di tipo civile) PT                                        | 91,50                                  | 1,00   | 91,50                     | € 400,00        |
| <b>U.N.2 - I2 - garage - <i>superfici accessorie</i></b><br>Comune di Zoppola<br>FG 31 mapp. 281 - sub 7 (C6/stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) PT | 27,50                                  | 1,00   | 27,50                     | € 400,00        |
| <b>119,00</b>                                                                                                                                           |                                        |        |                           |                 |

Criteri estimativi **OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2024

Zona: Zoppola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: **Scadente**

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 900

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica.

#### Elenco fonti:

Catasto di Pordenone

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone

Uffici del registro di Pordenone

Ufficio tecnico di Zoppola

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI Anno 2024 - Semestre 2

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.)

Tipologia: abitazioni di tipo civile

stato conservativo: normale

valori mercato: min. €/mq 650,00 - max €/mq 900,00

8.2 Valutazione corpi:

Appartamento con garage. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 47.600,00.

| Destinazione                                                                                                                                          | Superficie<br>Equivalente | Valore<br>Unitario | Valore<br>Complessivo |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|
| U.N.1 - I1 - abitazione<br>Comune di Zoppola<br>FG 31 mapp. 281 - sub 4 (A2/abitazione di tipo civile) PT                                             | 91,50                     | € 400,00           | € 36.600,00           |
| U.N.2 - I2 - garage - <b>superfici accessorie</b><br>Comune di Zoppola<br>FG 31 mapp. 281 - sub 7 (C6/stalle, scuderie, rimesse, au-<br>torimesse) PT | 27,50                     | € 400,00           | € 11.000,00           |

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 47.600,00 |
| Valore corpo                                      | € 47.600,00 |
| Valore accessori                                  | € 0,00      |
| Valore complessivo intero                         | € 47.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota                | € 47.600,00 |

Riepilogo:

| ID                         | Immobile                          | Superficie<br>Lorda | Valore intero<br>medio ponderale | Valore diritto<br>e quota |
|----------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Appartamento<br>con garage | Abitazione di tipo civile<br>[A2] | 119,00              | € 47.600,00                      | € 47.600,00               |

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

|                                                                                                                                                          |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria<br>e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) | € 7.140,00 |
| 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: | € 40.460,00 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|

8.5 Regime fiscale della vendita

IMPOSTA di REGISTRO

Data generazione:  
23-04-2025 15:04:45

Firmato digitalmente da  
**Aldo Giannelli**

O = Ordine degli Architetti di Pordenone  
SerialNumber = TINIT-GNNLDA54S05G888E  
C = IT

L'Esperto alla stima  
**Arch. Aldo Giannelli**