



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

integrata contro:

N° Gen. Rep. **17/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: geom. Franco PIZZOLI

Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U

Partita IVA: 00453640933

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075 3358384395

Fax:

Email: franco@studiopizzioli.it

Pec: franco.pizzioli@geopec.it





A seguito della nomina a perito estimatore emessa dott.ssa Elisa TESCO, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 31 marzo 2025, nell' Esecuzione Immobiliare n° 17/2021, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, dimette l'elaborato peritale che segue.



ATTIVITA' RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- in data 4 giugno 2025, con l'assistenza del Sostituto del Custode ed alla presenza del signor [REDACTED], consorte dell'esecutata, vengono iniziate le operazioni peritali di rito in loco, che proseguono in tempi successivi, rivolte in particolare ai rilievi dimensionali e fotografici dell'unità staggita;
- in vari tempi precedenti e successivi vengono resi tutti gli accertamenti ipotecari e storici in particolare di provenienza con accesso presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, all'Archivio notarile di Pordenone, nonché a tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi relativi alle costruzioni, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico.



RISPOSTA AI QUESITI DI QUI AI PUNTI PRIMO, SECONDO e TERZO

PRIMO e TERZO



- a) con nota inviata al G.E. datata 22 aprile 2025 si notifica che gli immobili al F. 1 mapp. 278 sub F. 1 mapp. 278 sub 2 e sub 7 del comune di Porcia sono stati già oggetto di stima nel precedente rapporto



di valutazione in dipendenza dell'Esecuzione Immobiliare n° 17/2021, precisando che il sub 2, in sede di operazioni, è stato variato nei sub 13 e sub 14;

SECONDO

b) l'immobile in comune di Pordenone al F. 5 mapp. 80 sub 1-2 già variati in sub 2 e 3, già oggetto di stima nel precedente rapporto di valutazione in dipendenza dell'Esecuzione Immobiliare n° 17/2021

costituisce unica consistenza (abitazione con annessa autorimessa) non trovando comoda di divisibilità in quanto ed in particolare sommariamente:

- trattasi di fabbricato progettato e realizzato ai fini di una struttura unifamiliare insistente su propria ed esclusiva pertinenza fondiaria;

- l'abitazione si eleva a tre livelli di cui uno al piano interrato con locale accessori, ed altri da piano terra con locali abitativi costituenti l'abitazione e da piano sottotetto costituito da una camera, da un bagno separati da corridoio a cui immette l'unica scala interna che collega i tre livelli;

- tutti gli impianti tecnologici sono stati progettati e realizzati in funzione di unica consistenza immobiliare.

La divisibilità comporterebbe notevoli oneri d'intervento edilizio non producendo alcuna miglioria e non ottenendo unità abitative adeguate alle moderne esigenze, deprezzando il valore dell'attuale consistenza e non trovando facilità di collocamento sul mercato immobiliare.

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piazza Vittorio Emanuele II, 9 - capoluogo - Zoppola (PN) - 33080

Descrizione zona:

Quanto in oggetto tratta una unità abitativa insistente in comune di Zoppola piazza Vittorio Emanuele II, al civico 9, ovvero al centro del capoluogo comunale.

Essa è inserita nel contesto del vecchio nucleo abitato del capoluogo che si sviluppa lungo la viabilità principale, nelle immediate vicinanze del sacro antistante la Chiesa di San Martino.

A sud-est, a breve distanza, raggiungibili anche pedonalmente, trovansi il plesso scolastico primario e la sede municipale mentre a nord-est a ca. mt. 250, lungo la viabilità principale interna, sono presenti attività commerciali di vicinato; a breve distanza, copribile anche pedonalmente, verso nord si raggiunge l'oratorio, il centro sportivo nonché un'area di sosta veicolare pubblica.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

[REDACTED]

comune ZOPPOLA

a) all'atto di pignoramento

foglio 24, particella 729, subalterno 1, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II, piano T-1-2,

categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6 , superficie totale 117 escluse aree scoperte

117, rendita € 325,37

b) all'attualità

variazione catastale resa per le sole finalità di cui articolo 29, comma 1-bis della Legge

n. 52/1985, modificato dal Decreto Legge n. 78/2010 (convertito in Legge n. 122/2010),
e con la precisazione che essa non costituisce attestazione di conformità edilizia-urbanistica, resa con variazione annotata al n° PN0067712 del 11.09.2005

foglio 24, particella 729, subalterno 1, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II, 10, piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7, superficie totale mq.:159, escluse aree scoperte mq. 159 rendita € 379,60

2. **Possesso**

Bene: Piazza Vittorio Emanuele II, 9 - capoluogo - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] e famiglia, in qualità di proprietaria dell'immobile

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

Bene: Piazza Vittorio Emanuele II, 9 - capoluogo - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Negativo

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Piazza Vittorio Emanuele II, 9 - capoluogo - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Piazza Vittorio Emanuele II, 9 - capoluogo - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: nessuno

6. Misure Penali

Beni: Piazza Vittorio Emanuele II, 9 - capoluogo - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Piazza Vittorio Emanuele II, 9 - capoluogo - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Piazza Vittorio Emanuele II, 9 - capoluogo - Zoppola (PN) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 58.245,00



Prezzo da occupato: € 0,00





Beni in **Zoppola (PN)**
Località/Frazione **capoluogo**
Piazza Vittorio Emanuele II, 9



Lotto: 001



La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Zoppola (PN) CAP: 33080 frazione: capoluogo, Piazza Vittorio Emanuele II, 9

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Comproprietario: nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:



Intestazione:

Dati Catastali:

[REDACTED]



comune ZOPPOLA

a) all'atto di pignoramento

foglio 24, particella 729, subalterno 1, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II, piano T-1-2,

categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6 , superficie totale 117 escluse aree scoperte



117, rendita € 325,37

b) all'attualità

variazione catastale resa per le sole finalità di cui articolo 29, comma 1-bis della Legge



n. 52/1985, modificato dal Decreto Legge n. 78/2010 (convertito in Legge n. 122/2010),
e con la precisazione che essa non costituisce attestazione di conformità edilizia-urba-

nistica, resa con variazione annotata al n° PN0067712 del 11.09.2005

foglio 24, particella 729, subalterno 1, indirizzo Piazza Vittorio Emanuele II, 10, piano T-1-
2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7, superficie totale mq.:159, escluse aree sco-
perte mq. 159 rendita € 379,60

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Trattasi di unità immobiliare esclusiva la quale gode, quale corte comune, la consistenza F. 24
mapp. 311

2.

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

vedasi descrizione zona

Caratteristiche zona: centrale residenziale con attività commerciali di vicinato

Area urbanistica: residenziale e commerciale al dettaglio a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: tipici che caratterizzano il centro urbano di piccole dimensioni

Servizi offerti dalla zona: tipici che caratterizzano il centro urbano di piccole dimensioni

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone e Spilimbergo

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: servizio pubblico automobilistici pubblico collega i capoluoghi più
importanti quali Pordenone e Spilimbergo

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e famiglia, in qualità di proprietaria dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: alla data del 22 aprile 2025

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo a rogito di notaio Guido Bevilacqua in data 29/05/2008 ai nn. 33096/23257;

Iscritta presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/06/2008 ai nn. 9516/1800;

Importo ipoteca: € 240.000,00;

Importo capitale: € 120.000,00;

Note: La presente colpisce anche gli immobili in comune di Porcia al F. 1 mapp. 278 sub 2 e sub 7 di proprietà di [REDACTED], nato in [REDACTED].

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: atto notarile pubblico a rogito di notaio GRECO Orazio in data 29/11/2012 ai nn. 5591/4208;

Iscritta presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/12/2012 ai nn. 15462/2234;

Importo ipoteca: € 136.000,00;

Importo capitale: € 68.000,00;

Note: La presente iscrizione colpisce anche le unità immobiliari al F. 1 mapp. 278 sub 2 e sub 7 del comune di Porcia di proprietà di [REDACTED]



- **Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo cautelare verbale pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 23/10/2024 ai nn. 2662

trascritta presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/11/2024 ai nn. 16356/12432; Il presente colpisce anche gli immobili al F. 1 mapp. 278 sub 13 e sub 14 del comune di Porcia di proprietà di [REDACTED].

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: trattasi di unità immobiliare esclusiva

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: trattasi di unità immobiliare esclusiva

Millesimi di proprietà: trattasi di unità immobiliare esclusiva, comunque, con parti comuni di cui all'art. 1117 del codice civile di cui non sussiste alcuna regolamentazione

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Negativo

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non si è potuto procedere alla redazione in quanto insussistente il libretto caldaia e la verifica periodica, seppur richiesti alla proprietà



Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 26/06/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED]

In forza di compravendita a rogito di notaio Luca SIONI, in data 26/06/2002, ai nn. 19807/3062;

registrato a Pordenone, in data 10/07/2002, ai nn. 3574/IV;

trascritto presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 05/07/2002, ai nn. 11428/8276.

Note: STATO DELLA PROPRIETA' - STORICO CATASTALE

Dall'atto di donazione e cessione di quota a rogiti notaio Cesare Marzona rep. n° 133.115/50.696

del 29.04.1994, registrato a Pordenone il 16.05.1994 al n° 490 mod. 1V, trascritto il dante causa [REDACTED]

[REDACTED], riceve in donazione il bene staggito, *in tale atto viene*

testualmente attestato "richiamando agli effetti della voltura catastale:

La domanda di aggiornamento di partita 3154 Prot. di data 21/3/1994 relativamente al mapp. 729

del F. 24 "

A seguito di accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate di Pordenone al fine di ottenere copia del documento su detto, l'Agenzia stessa ebbe così riscontrare " omissis... *La presentazione di detta*

istanza non determinato alcun intervento e/o provvedimento da parte dell'Ufficio, e il documento

stesso non risulta più disponibile, in quanto a suo tempo interessato dall'ordinaria attività di scarto

di archivio prevista dalla normativa vigente".

Da un accertamento storico si riscontra:

a) la particella fondiaria al F. 24 mapp. 729 risulta costituita da lustrazione del mapp. 311/a congiuntamente alla particella 722, come risulta dall'atto di Cessione quote ricevuto dal notaio G. Salice in data 19 gennaio 1970, registrato a Pordenone il 24 gennaio 1970 al n° 1094, che recita "

F. 24 mapp. 722 e 729 lustrato dal mapp. F. 24 mapp. 311/a costituito da piano terra con negozio, tettoia e ripostiglio e vano scala, piano primo con cucina, due camere da letto e bagno e piano secondo costituito da soffitta non ancora censito al NCEU come da dichiarazione rilasciata dall'UTE

di Pordenone in data 15 gennaio 1970.

Agli effetti della voltura catastale le parti dichiarano che il fabbricato è stati denunciato al NECU con

scheda mod. IN n° 0016425 e 00164424 registrate rispettivamente ai n.ri 45-46- in data 13 gennaio 1970.

Le schede catastali di cui sopra non sono presenti in atti presso l'ex U.T.E., comunque la descrizione dei locali è attendibile.

b) con l'accatastamento d'origine reso con scheda n° 5746320 registrata al n° 46 il 19 gennaio 1955, annotato alla partita 358 CEU ed accertato e classato in data 3 giugno 1972 si trascrive F. 24 mapp.

311p-729 a seguito di denuncia di variazione n° 1073/72 e domanda di voltura con frazionamento

n° 3496/72; anche questi due ultimi documenti non sono reperibili presso l'ex U.T.E.;

c) la scheda planimetrica di cui al precedente punto b) evidenzia la sola consistenza dell'ex mapp

722, con annotazione a lato da parte dell'ufficio " *manca stalla...illeggibile*",

d) con variazione catastale resa con scheda planimetrica in data 13 gennaio 1970 reg. al n° 45 si

restituisce la sola consistenza interessante le particelle 722-729;

e) con denuncia di variazione annotata al prot n° 3772 del 18 luglio 1995 UTE Pordenone, le parti-

celle 722 e 729 originando la sola particella 729 di complessive are 01.15 a cui segue la variazione

urbana annotata al n° 2433/a.1/1995 il 29 agosto 1995;

f) in data 04 novembre 1995 con annotamento al prot n° PN 0092265 viene resa ulteriore varia-

zione comunque non conforme allo stato attuale per cui in questa sede viene depositata variazione

attestante l'attuale consistenza a prescindere dalla regolarità edilizia-urbanistica ma per le sole

finalità di cui articolo 29, comma 1-bis della Legge n. 52/1985, modificato dal Decreto Legge n. 78/2010 (convertito in Legge n. 122/2010).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 001

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: sopraelevazione e ristrutturazione di un fabbricato

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 25/03/1994 al n. di prot. 3680-94/059

NOTE: L'istanza in oggetto è stata archiviata a seguito di istanza di cui al prot. n° 82363 del 01-06-1994.

La documentazione in atti, in particolare gli elaborati grafici allegati, è ritenuta documentazione probante ai fini della conformità per eventuale procedura di sanatoria

Numero pratica: 002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ripassatura del tetto con sostituzione di tegole e tavolame deteriorati, sostituzione di grondaie e bruciatore

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/01/1995 al n. di prot. 724

Rilascio in data 30/01/1995 al n. di prot. 95/025

NOTE: I lavori sono stati iniziati il 11-04-1995 e terminati il 03-06-1996, intervento non soggetto ad abitabilità/agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

In assenza di documentazione in atti presso gli uffici comunali la comparazione tra lo stato di fatto sviluppatisi in passato ed in epoche diverse e lo stato di fatto all'attualità, viene reso in funzione degli elaborati catastali storici dai quali si evince:

a) scheda planimetrica registrata il 19 novembre 1955 prot. n° 46:

- sussistenza del corpo fronte Piazza Vittorio Emanuele costituito oggi dal vano scala al piano terra, e da piano primo e secondo come oggi presente fatta salva la diversa distribuzione e destinazione d'uso dei vani;

- il vano cucina è variato in soggiorno; - piani secondo a) in luogo della soffitta viene realizzata la mansarda. Le difformità testé descritte hanno comportato anche variazione sulle forometrie esterne.

Tutti gli interventi sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo e si ritengono sanabili in applicazioni alle vigenti leggi e regolamenti previo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla procedura da adottare.

b) scheda registrata il 13 gennaio 1970 prot. n° 45 (non disponibile in atti ma ritrovata in documenti d'archivio del tecnico redattore): sussistenza della porzione al piano terra oggi destinato a ripostiglio-lavanderia e cucina ed allora destinata a legnaia. Le difformità accertate in comparazione allo stato di fatto all'attualità sono riassumibili:

- piano terra

- in luogo della legnaia sono stati realizzati il ripostiglio-lavanderia e la cucina; periodo dell'intervento successivo al 25 marzo 1994, data di presentazione della domanda di sopraelevazione-ristrutturazione successivamente rinunciata con nota prot. 8236 del 1° giugno 1994, ove quel locale viene dichiarato esistente in ripostiglio e legnaia;

- in luogo del ripostiglio in prossimità della scala è stato realizzato il vano soggiorno; - piano primo

Regolarizzabili mediante: Sanatoria Edilizia previo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	non desumibile
Zona omogenea:	Zona A0 ambiti di nuclei originali
Norme tecniche di attuazione:	vedasi Norme Tecniche Allegate
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	vincolo di cui all'art. 142 comma 1 D.Lgs. 22.01.2004, n° 42 (non soggetto ad autorizzazione paesaggistica) fascia di rispetto corsi d'acqua: fiume mt. 150 laghi 300
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi Norme Tecniche Allegate
Rapporto di copertura:	vedasi Norme Tecniche Allegate

Altezza massima ammessa:	vedasi Norme Tecniche Allegate
Volume massimo ammesso:	vedasi Norme Tecniche Allegate

Note sulla conformità: non si dichiara la conformità urbanistica

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'abitazione staggita è posta a lato nord-est della pubblica viabilità, si estende all'interno della corte, comune ad altre unità accedendo da un adrone, d'uso promiscuo sia pedonalmente e sia carraio, protetto lungo la sede stradale da serramento ligneo cieco a quattro ante ad apertura manuale.

Il corpo di fabbrica in cui insiste l'unità staggita si sviluppa all'interno della corte costituendo la spina della struttura d'origine corrente in fregio la pubblica via; esso da quanto risulta dalla documentazione in atti catastali, nessuna altra documentazione è presente in atti della P.A., è stato edificato in tre epoche diverse a partire dall'origine comunque ante 1942, per la parte fronte pubblico, per poi proseguire negli 1960, con l'ampliamento del piano terra e parte del piano primo per poi completarsi allo stato attuale in un periodo tra il 1994 ed il 2015.

A sviluppo planimetrico rettangolare esso pone un lato maggiore a confine con terze proprietà, altro lato maggiore ed un lato minore in prospectio alla corte comune mentre l'altro lato minore si ritiene, in quanto non accertabile, debba essere costituito dalla muratura dividente l'unità immobiliare attigua.

Si sviluppa in diversi livelli fuori terra, di cui il piano terra con ingresso, attiguo all'unità contermina, ed a cui è annesso il soggiorno, per poi proseguire con vano cucina e terminare con locale ripostiglio a cui annessa la lavanderia, quest'ultima accessibile anche dalla cucina.

Presso il vano cucina, il quale presenta una copertura ad unica falda inclinata, a ridosso della parete corrente

a confine è installata un soppalco in struttura lignea, raggiungibile con scala lignea a pioli. Dall'ingresso prende avvio la scala a doppia rampa rettilinea con pianerottolo intermedio che conduce al piano primo su di un atrio da cui si accede a tre camere da letto ed a un bagno.

Sempre da questo atrio si accede con scala ad una rampa rettilinea al piano secondo costituita unico locale adibito a mansarda.

Il vano mansarda e le sottostanti due camere costituiscono il corpo d'origine della costruzione corrente lungo il fronte strada.

Tutti i locali al piano terra prospettato alla corte comune trovando accesso autonomo dalla stessa.

L'ingresso sviluppa una superficie utile di ca. mq. 4,00 con altezza di ca. ml. 2,96; il soggiorno sviluppa una superficie utile di ca. mq. 12,50 a due altezze utile ovvero ml. 2,59 e ml. 2,96, la prima caratterizzata da un abbassamento della soffittatura; la cucina sviluppa una superficie utile di ca. mq. 17,00 con soffittatura secondo inclinazione del tetto ovvero con altezza di ca. mt. 4,90 in prossimità del muro a confine e ml. ca. 3,20 al lato opposto, a lato confine è installato un soppalco in struttura lignea delle dimensioni di ca. ml. 1,80x3,50 pari ad una superficie di ca. mq. 6,00 con altezza media alla soffittatura di ca. ml. 1,50; completa il piano terra, all'estremità, il ripostiglio ed annessa lavanderia della superficie utile complessiva di ca. mq. 22,00 con altezza secondo pendenza del tetto in analogia alla cucina.

Le camere, due delle quali prospettano con ampie finestre su via Vittorio Emanuele, sviluppano rispettivamente ca. mq. 16,30 e mq. 10,30 con altezza di ml. 2,68 ca, mentre la terza camera, prospettante con ampia finestratura sulla corte interna, sviluppa ca. mq. 14,00 con soffittatura secondo andamento del tetto ovvero ca. ml. 3,65 altezza max e ml. 2,50 min con inclinazione secondo il lato minore.

Completano il piano primo dell'ampiezza di ca. mq. 3,00 e l'atrio per una superficie di ca. mq. 4,50 ed altezza di ca. ml. 2,50, entrambi i vani hanno finestratura in esposizione alla corte interna:

La mansarda si estende per complessivi mq. 38,00, con copertura a doppia falda inclina sorretta da capriata centrale, la quota d'imposta in linda è di ca. ml. 2,10, di ca. ml. 3,05 al colmo e ca. ml. 1,85 sotto catena della capriata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica tipica all'epoca di costruzione si ritiene che il corpo d'origine abbia muratura lapidea poggiante su fondazioni in calcestruzzo magro, orizzontamenti in solaio latero cemento, tetto a doppia falda inclinata in orditura lignea con travi massicce semilavorate in abete 13x15 poste a ca. cm 65 l'una dall'altra, capriata, a sostegno intermedio della trave di colmo, in travi di legno massiccio costituita da puntone, catena e monaco, perlinatura di soffittatura in perlinato ligneo con sopra-stante coibentazione, quest'ultima come riferita dalla proprietà, manto di copertura in coppi di laterizio, altre murature portanti realizzate in tempi successivi in mattoni di laterizio e mento poste su fondazioni in calcestruzzo, solai in latero cemento, tetto in orditura lignea di cui non accertabili e la consistenza.

Finiture

Anche il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione e si possono riassumere:

Locale ripostiglio-lavanderia

- intonaco interni a malta grezza, zona lavanderia rivestimento murale in pastarelle maiolicate 20x20;
- pavimentazione in piastrelle greificate 30x30;
- copertura-soffittatura in orditura lignea, ad unica falda unica, costituita da travi con interposto tavellonato in laterizio;
- portone d'accesso, a più ante ad apertura manuale, costituito da specchiature in legno d'essenza abete;
- pavimentazione in piastrelle simil-pietra 32x32, con sottostante vuoto sanitario;
- porta esterna in profilo d'alluminio verniciato costituita da due ante con vetro a specchio termo-acustico a scomparsa, con finestratura superiore ad apertura elettrica a vasistas;
- pavimentazione del soggiorno, corrente a – cm. 18 risetto la pavimentazione della cucina in piastrelle in monocottura 30x30;
- serramenti esterni in telaio di legno d'essenza abete o larice con interposto vetro camera ed antintrusione con inferriata metallica, privi di oscuramento,

- portoncino ingresso in legno d'essenza iroco, a due ante di cui una di larghezza maggiore ed una minore ad apertura occasionale alla necessità, con specchiature a fasce verticali a vetri;
- scala che conduce al piano primo costituita da gradini del tipo prefabbricato in cemento e graniglia, tipica dell'epoca di costruzione;
- pavimentazione della cameretta e dell'atrio in essenza lignea prefinita posta su sottostante pavimentazione in cemento e graniglia;
- pavimentazione delle camere in tavolato d'origine;
- finestre in telaio ligneo con vetro camera e zanzariera, costituito da tre ante di cui una ad anta-ribalta, con oscuramento a doppia anta di cui la parte superiore cieca e la parte inferiore ad alette orizzontali;
- pavimentazione del bagno in piastrelle maiolicate 20x20;
- rivestimento pareti interne al bagno in piastrelle maiolicate 25x25 con cornice fino ad altezza di ca. ml. 2,30 dal pavimento;
- apparecchi sanitari in ceramica smaltata costituiti da bidet, vaso a sedere con sciacquone esterno, lavabo su mobile, piatto doccia 60x80 con box, rubinetteria in acciaio inox;
- impianto idrico-sanitario, collegato a rete acquedottistica comunale, in tubazioni, di cui non accertabile la qualità del materiale, corrente sottotraccia sia per la fornitura dell'acqua calda e fredda;
- impianto elettrico in tubazioni corrugate correnti sottotraccia o sottopavimento completo di interruttori, commutatori, prese, linea TV ovvero tutto quanto necessario rivolto ad un corretto ed adeguato servizio alla residenziale
- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria su generatore di calore a combustione gas metano di rete, elementi scaldanti in radiatori in acciaio; presso l'atrio notte è presente apparecchiatura di raffrescamento a soffitto
- impianto elettrico in tubazione in materiale plastico del tipo corrugato completo di quadro elettrico, interruttori, commutatori, prese ecc, linea TV, adeguato alle esigenze abitative.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **160,49**

E' posto al piano: vedasi "descrizione sommaria"

L'edificio è stato costruito nel: vedasi "descrizione sommaria"

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi "descrizione sommaria"

L'unità immobiliare è identificata con il numero: vedasi "descrizione sommaria"; ha un'altezza utile interna di circa m. vedasi "descrizione sommaria"

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi "descrizione sommaria" piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi "descrizione sommaria" e di cui interrati n. vedasi "descrizione sommaria"

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene eseguito sul parametro superficie utile ragguagliata in funzione della effettiva destinazione del vano applicando coefficiente 1,00 nell'attività principale, 0,60 nell'attività principale ma non rispettosa dei requisiti sanitari ai fini dell'agibilità.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
accessorio al piano terra	sup lorda di pavimento	0,50	11,10	€ 500,00

piano terra abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	46,79	€ 500,00
superficie abitabile primo piano	sup lorda di pavimento	1,00	81,53	€ 500,00
piano secondo	sup lorda di pavimento	0,60	21,07	€ 500,00

160,49

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

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

I valori assunti ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna sono stati assunti:

- a) dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- b) dal Borsino Immobiliare della provincia di Pordenone

successivamente ponderati in funzione della consistenza, dello stato di manutenzione, della facilità e comodità d'accesso, della lontananza da strade e centri abitati, di servizi e tutto quanto altro necessario ed in particolare dell'effettiva realtà del mercato immobiliare, domanda ed offerta, al fine di addivenire ad una più possibile corretta valutazione; particolare attenzione si è posta sulla

particolare ubicazione, ingresso su androne comune, difficoltoso per transito autovetture, mura-
ture poste a confine con terze proprietà, murature, solai interpiano e parte del tetto (parti comuni
ad altre unità), assenza di disponibilità di area scoperta esclusiva, assenza di possibilità della sosta
di almeno un autoveicolo anche in stallo scoperto

Elenco fonti:

.

Vedi sopra

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.245,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
accessorio al paino terra	11,10	€ 500,00	€ 5.550,00
piano terra abitazione	46,79	€ 500,00	€ 23.395,00
superficie abitabile primo piano	81,53	€ 500,00	€ 40.765,00
piano secondo	21,07	€ 500,00	€ 10.535,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 80.245,00

Valore Finale**€ 80.245,00**

Valore corpo

€ 80.245,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 80.245,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 80.245,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3]	160,49	€ 80.245,00	€ 80.245,00

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%

€ 12.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, presunte:

€ 10.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 58.245,00

La presente relazione, resa su n° 25 facciate di cui questa è l'ultima, corredata dagli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa viene inviata in via telematica certificata a:

- [REDACTED]

- Custodi Giudiziari di Pordenone - custodigiudiziari.pn@pec -

e tramite posta ordinaria telematica:

- [REDACTED] consorte dell'esecutata: [REDACTED]

In atti non sono presenti altri intervenuti.

Data generazione:
05-09-2025 10:09:38

L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli