

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **163/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/11/2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1. - Villino con due autorimesse

Esperto alla stima: Ing. Alberto Dell'Agnolo
Codice fiscale: DLLLRT89E31L424B
Partita IVA: 01936860939
Studio in: Viale Cossetti 1 - 33170 Pordenone
Telefono: +39 340 7863732
Email: albertodellagnolo@gmail.com
Pec: alberto.dellagnolo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA RISERA 7 - Zoppola (PN)

Lotto: 1. - Villino con due autorimesse

Corpo: Villino con autorimesse

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED] Data di Nascita: [REDACTED] Comune di Nascita: [REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] foglio 35, particella 46, subalterno 3, indirizzo Via Risera 7, comune Zoppola, categoria A/7, classe 01, consistenza 16 VANI, superficie 425 mq, rendita € 1611,35

2. Possesso

Bene: VIA RISERA 7 - Zoppola (PN)

Lotto: 1. - Villino con due autorimesse

Corpo: Villino con autorimesse

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA RISERA 7 - Zoppola (PN)

Lotto: 1. - Villino con due autorimesse

Corpo: Villino con autorimesse

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Solo al piano terra

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA RISERA 7 - Zoppola (PN)

Lotto: 1. - Villino con due autorimesse

Corpo: Villino con autorimesse

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: VIA RISERA 7 - Zoppola (PN)

Lotto: 1. - Villino con due autorimesse

Corpo: Villino con autorimesse

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA RISERA 7 - Zoppola (PN)

Lotto: 1. - Villino con due autorimesse

Corpo: Villino con autorimesse

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA RISERA 7 - Zoppola (PN)

Lotto: 1. - Villino con due autorimesse

Corpo: Villino con autorimesse

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: VIA RISERA 7 - Zoppola (PN)

Lotto: 1. - Villino con due autorimesse

Prezzo base d'asta: autorimesse

Premessa

Il sottoscritto Dell'Agnolo ing. Alberto, libero professionista con studio in Pordenone Viale Cossetti n.1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pordenone al n.1481, in qualità di Perito stimatore nominato dal G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 15 Maggio 2024 (All. 1) nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, relaziona quanto segue:

in data 18 Luglio 2024 ed in data 30 Luglio 2024 si è compiuto il primo accesso all'immobile in esecuzione. In tale occasione, alla costante presenza dell'esecutato e del custode nominato, si sono eseguiti i rilievi necessari alla redazione dell'elaborato grafico di stato di fatto, accertamenti, verifiche e fotografie all'unità immobiliare che così sommariamente si identifica: villetta su due livelli fuori terra, con deposito, due autorimesse e giardino pertinenziale.

Beni in **Zoppola (PN)**
Località/Frazione
VIA RISERA 7

Lotto: 1. - Villino con due autorimesse

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: Villino con autorimesse.

Abitazione in villini [A7] sito in VIA RISERA 7

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED] Data di Nascita: [REDACTED] Comune di Nascita:

[REDACTED] Codice Fiscale: [REDACTED] foglio 35, particella 46, subalterno 3, indirizzo Via Risera 7, comune Zoppola, categoria A/7, classe 01, consistenza 16 VANI, superficie 425 mq, rendita € 1611,35

Derivante da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Atto del 21/09/1989 Pubblico ufficiale ROMAGNOLI Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 44428 - UR Registrazione Volume I n. 2850 registrato in data 05/10/1989
- COMPRAVENDITA Voltura n. 4732.2/1989 in atti dal 25/03/1992 - VOLTURA D'UFFICIO del 25/03/1992
- DOMANDA DI AGGIORNAMENTO Voltura n. 2439.1/1992 in atti dal 25/03/1992 - SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 24/03/2005 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 3179
- SENTENZA DI DIVORZIO CON TRASFERIMENTO BENI Trascrizione n. 3980.1/2005 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 12/04/2005
- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 25/05/2005 Pubblico ufficiale TRIB. PN Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 326 - SENTENZA DI TRASFERIMENTO Voltura n. 5243.1/2005 - Pratica n. PN0090724 in atti dal 01/08/2005
- SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 24/03/2005 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 3179 - SENTENZA DI DIVORZIO CON TRASFERIMENTO BENI Trascrizione n. 3980.1/2005 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 12/04/2005
- VARIAZIONE del 15/02/2016 Pratica n. PN0012427 in atti dal 15/02/2016 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1989.1/2016) - Atto del 25/03/2016 Pubblico ufficiale PERTEGATO GIORGIO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 292025
- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3904.1/2016 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 21/04/2016

Confini: NORD - Mapp. 227 / OVEST - Mapp. 28 / EST - Mapp. 52 / SUD - Via Risera

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Sub. 3:

- Assenza sulla planimetria catastale di:
 - Porta di ingresso posta al PT in diagonale
 - Porta che collega sub. 4 al sub. 3
 - Divisori interni al P1 del sub. 3 (soffitta)
- Errata nomenclatura spazi su planimetria catastale:
 - P1: Saletta Bar è in realtà una cucina
 - PT: Disbrigo/ingresso è in realtà una cucina

Sub. 2:

- Assenza su planimetria catastale della porta che collega sub. 2 al sub. 4

Sub. 4:

- Assenza su planimetria catastale della porta che collega sub. 2 al sub. 4
- Assenza su planimetria catastale della porta che collega sub. 4 al sub. 3

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Divisori interni e diversa destinazione di due vani

Pratica DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia è situato nel punto più a ovest del Comune di Zoppola, frazione "Ponte Meduna", e si trova a 500 metri dalla SS13 e quindi dal confine con il Comune di Fiume Veneto. La zona, periferica e isolata, è retrostante all'area produttiva/commerciale dove risiedono numerose concessionarie e ristoranti, oltre ad alcuni locali notturni e sale da gioco, che si sviluppano lungo la SS13. La villa oggetto di perizia è poi separata dal fiume Meduna, che rimane a nord/nord ovest rispetto l'immobile, da terreni agricoli soggetti a coltivazione di seminativi.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Supermercati, Ristoranti

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Non Specificato.

Attrazioni storiche: Non Specificato.

Principali collegamenti pubblici: SS13 500mt, Fermata Bus P18/P22 500 mt, Stazione F.S. 6 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Gli immobili sono occupati dalla debitrice (al P1) e dai signori

██████████ (al PT e vani accessori) che la occupano senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca convenzionale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/04/2016 ai nn. 5498/857; Importo ipoteca: € 350.000; Importo capitale: € 175.000; Note: Annotazione n. 813 del 03/05/2016 (CESSIONE DELL'IPOTECA).

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di Notaio Gerardi di Pordenone in data 07/07/2023 ai nn. 77951/38919; Registrato a Pordenone in data 10/07/2023 ai nn. 8900/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/07/2023 ai nn. 9878/1341; Importo ipoteca: € 25.000; Importo capitale: € 25.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Abitazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia del territorio di Pordenone in data 23/10/2023 ai nn. 14787/11409; Verbale di pignoramento immobili.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Solo il PT

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: E

Note: Attestazione di Prestazione Energetica N. 09256-2016-PN-APE-DEF con scadenza il 25.03.2026 redatto dal geom. Maurizio Rugo

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno **proprietario/i ante ventennio** al **24/03/2005**. In forza di atto di compravendita, trascritto a Agenzia del Territorio di Pordenone, in data 07/10/1989, ai nn. 11189/8580.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/2 dal 24/03/2005 al 25/03/2016. In forza di sentenza di divorzio - a rogito di Tribunale di Pordenone, in data 24/03/2005, ai nn. 3179; trascritto a Agenzia del Territorio di Pordenone, in data 11/04/2005, ai nn. 6127/3980.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 dal 25/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato, in data 25/03/2016, ai nn. 292025/27382; registrato a Pordenone, in data 20/04/2016, ai nn. 4153/1T; trascritto a Agenzia del Territorio di Pordenone, in data 21/04/2016, ai nn. 5497/3904.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica:** 94/90**Intestazione:** [REDACTED]**Tipo pratica:** Concessione Edilizia**Per lavori:** Ristrutturazione di fabbricato residenziale unifamiliare sito in Zoppola, Via Risera n. 7, ed eretto sul Mapp. 46 del Foglio 35;**Oggetto:** Ristrutturazione**Presentazione** in data 20/04/1990 al n. di prot. 4890**Rilascio** in data 25/06/1990 al n. di prot. 94/1990**Agibilità** in data 22/04/1992 al n. di prot. 90/094/L1**NOTE:** Autorizzazione di Variante del 16.07.1991 Agibilità parziale (solo lotto a sud est) del 22.04.1992.**Numero pratica:** 09/027**Intestazione:** [REDACTED]**Tipo pratica:** Denuncia Inizio Attività (Testo unico)**Per lavori:** Manutenzione straordinaria finalizzati al recupero del sottotetto ai fini abitativi,**Oggetto:** variante**Presentazione** in data 13/03/2009 al n. di prot. 5569**Rilascio** in data 08/04/2009**L'agibilità** non è mai stata rilasciata.**NOTE:**

Con lettera prot. 16227 del 17.10.2019 la sig. [REDACTED] nuova proprietaria dell'immobile interessato dai lavori sopra indicati, chiede all'Ufficio Tecnico dichiarazione scritta sullo stato della D.I.A. 09/027.

Il Comune di Zoppola accerta l'assenza delle comunicazioni di inizio e fine dei lavori. Con successiva nota prot. 16385 del 24.10.2019 il Comune di Zoppola dichiara che la pratica è decaduta per decorrenza del termine massimo di efficacia pari a tre anni, stabilito dall'allora vigente art. 23 comma 2, del D.P.R. 380/2001.

Numero pratica: 16/012/AEL**Intestazione:** [REDACTED]**Per lavori** già eseguiti sull'immobile sito a Zoppola in Via Risera 7, Foglio 35, Mapp. 46, ultimati in data 10.08.2011 e consistenti in: Demolizione, spostamento e nuova realizzazione di tramezzi interni;**Oggetto:** Ristrutturazione**Presentazione** in data 02/02/2016 al n. di prot. 1563**La pratica non è mai stata rilasciata.****L'agibilità non è mai stata rilasciata.****NOTE:** Con nota prot. 3249 del 29.02.2016 il Comune di Zoppola richiede al sig. [REDACTED] ed al progettista geom. [REDACTED] i seguenti documenti integrativi da produrre entro 30 giorni dalla data di ricevimento:

- Accertamento di compatibilità paesaggistica
- Versamento della sanzione di € 258,00
- Compilazione dati mancanti sull'istanza e correzione dei dati sulla relazione tecnica asseverata
- Elaborati grafici quotati di ogni piano (piante, sezioni, prospetti);
- Deposito del progetto degli impianti ai sensi del DM 37/08;
- Planimetria catastale aggiornata;
- Relazione e grafici dimostranti il rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche:
- Autocertificazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie;
- Copia del collaudo statico depositato c/o la Regione Friuli Venezia Giulia.

Nel frattempo l'immobile viene ceduto da [REDACTED] a [REDACTED].
Con nota 04.04.2016, prot. 5418 l'Ufficio sollecitava la consegna della documentazione richiesta e assegnava il termine del 06.05.2016 quale termine ultimo per il riscontro.
Il 06.05.2016, prot. 7997 del 09.05.2016, veniva consegnata la seguente documentazione:

- Autocertificazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie;
- Relazione e grafici dimostranti il rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche;
- Versamento della sanzione di 258,00 € ;
- Elaborati grafici quotati di ogni piano (piante, sezioni, prospetti);
- Deposito del progetto degli impianti ai sensi del DM 37/08 (Copia dei progetti allegati alla p.ed. 94/90)
- Relazione di collaudo statico in sanatoria, riferito ai calcoli depositati per la p.ed. 94/90, a firma dell'ing. Cesare Ruzzene.

In data 16.05.2016 viene rilasciato l'accertamento di compatibilità paesaggistica (pratica 16/028/AMB).
Con nota prot. 9309 del 27.05.2016, notificata al sig. [REDACTED] il 30.05.2016, la pratica 16/012/AEL viene rigettata in quanto le opere in essa contemplate non potevano essere considerate come manutenzione straordinaria, e pertanto soggette alla presentazione di Attività Edilizia Libera - riduzione a conformità (artt. 16, c.1, lett. a bis) e art. 51, c. 3 L.R. 19/2009), bensì manutenzione straordinaria avente rilevanza strutturale e intervento di ristrutturazione edilizia non soggetto a permesso di costruire (art. 10 bis del Regolamento di attuazione della L.R. 19/2009, comma 1 lett. a) e d)) e perciò soggette alla presentazione di SCIA IN SANATORIA.
Con la medesima nota veniva chiesto, pertanto, di presentare comunicazione di SCIA IN SANATORIA entro 30 giorni dal ricevimento della stessa. Viene precisato anche che la medesima riportava altresì l'importo degli oneri di costruzione da corrispondere per la sanatoria.
Con nota prot. 9488 del 31.05.2016 il collaudo statico in sanatoria veniva trasmesso per competenza alla Regione Friuli Venezia Giulia per verificarne l'adeguatezza in termini di rispetto della normativa in materia di sicurezza statica e sismica.
Con nota prot. 11900 del 07.07.2016 veniva chiesto al collaudatore ing. Ruzzene di produrre il dettagliato collaudo statico in sanatoria (pervenuta poi in data 04.08.2016 prot. 13911).
Con nota pervenuta il 18.10.2018, prot. 17111, l'ing. Ruzzene dichiara che il sopracitato collaudo in sanatoria è privo di efficacia per omissioni strutturali.
Con nota del 09/10/2018, prot. 16605 viene nuovamente richiesto di presentare la pratica come SCIA in alternativa al permesso di costruire in sanatoria e viene altresì chiesto il pagamento degli oneri di costruzione - € 8.897,12.
A seguito del sopralluogo del 07.11.2018, la Regione, con nota del 12.11.2018, fa presente la necessità di dimostrare l'indipendenza delle due porzioni di fabbricato ovvero l'ininfluenza, sulla porzione sud - est (vedi agibilità del 22.04.1992), della mancata esecuzione delle opere previste sulla restante porzione sud - ovest, nonché verificata la continuità della struttura portante della copertura in seguito all'inserimento dei lucernari in falda, sempre sulla porzione sud - est.
In caso contrario, dovranno essere completate e collaudate tutte le opere così come previste o, in alternativa, potranno essere rese indipendenti le due porzioni di fabbricato tramite lavori da assoggettare a nuova progettazione, denuncia, autorizzazione e collaudo.
Con nota del 23.09.2019, prot. 14525, nel prendere atto della mancata presentazione dei documenti più volte richiesti, viene inviato a [REDACTED] e a [REDACTED] l'ultimo sollecito. Con lettera prot. 17593 del 18.11.2019 [REDACTED] chiede la proroga al 24.07.2020 per la presentazione della documentazione più volte richiesta. La proroga viene negata (prot. 999 del 22.01.2020).

Numero pratica: 18/153/ABUSO

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Abuso edilizio

Per lavori: DEMOLIZIONE, SPOSTAMENTO E NUOVA REALIZZAZIONE DI TRAMEZZI INTERNI, APERTURA DI ALCUNI FORI NELLE PARETI PERIMETRALI, APERTURA LUCERNARI TIPO VELUX.

Oggetto: Ristrutturazione
Rilascio in data 16/10/2020 al n. di prot. 14026
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 **Conformità edilizia:**

Abitazione in villini [A7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. La parte di immobile posta a est risulta conforme alle piante della tavola 3 di progetto (Pratica 16/012/AEL), fatta eccezione per l'indicazione della stanza disbrigo/ingresso del piano terra che in realtà è una cucina;
2. La parte ad ovest del fabbricato risulta al grezzo e non vi è corrispondenza tra le piante della tavola 3 di progetto e quanto rilevato in sede di sopralluogo;
3. Nella parte ovest del fabbricato la copertura esistente non è conforme ai prospetti rappresentati nella tavola 3 di progetto;

Regolarizzabili mediante: Presentazione della pratica edilizia, sue integrazioni, pagamento degli oneri di costruzione oltre interessi legali

Descrizione delle opere da sanare: Adeguamento progettuale allo stato di fatto dell'immobile
 Pagamento degli oneri di costruzione: € 8.897,12
 Interessi legali: € 806,96
 Pratica edilizia: € 4.000,00
 Oneri Totali: **€ 13.704,08**

Sono state inoltre riscontrate le seguenti irregolarità **strutturali**:

Viene accertata l'incompiutezza delle opere previste nel progetto depositato in Regione in data 15.04.1991 al n. 10209 con particolare riferimento alla copertura del lato ovest e alla realizzazione del cordolo di coronamento, nonché la realizzazione di alcuni setti in conglomerato cementizio armato in luogo dei pannelli murari alla base della verifica depositata e dei pilastri in conglomerato cementizio armato di sezione difforme rispetto a quella prevista. Risulta pertanto necessario acquisire documentazione supplementare, anche con riferimento alla collaudabilità delle opere, per una comparazione completa di quanto effettivamente eseguito con quanto assentito sia sotto il profilo edilizio - urbanistico sia sotto il profilo strutturale e la pronuncia definitiva sulle possibili violazioni.

Vi è inoltre la sostanziale corrispondenza delle opere oggetto di sanatoria con lo stato di fatto relativo solamente alla porzione sud-est del fabbricato, per le quali si ritiene ancora valido il Certificato di collaudo statico emesso il 29/01/1996 dall'ing. Cesare Ruzzene, così come integrato con le precisazioni redatte il 19/09/1996, qualora sia dimostrata l'indipendenza delle due porzioni di fabbricato ovvero l'ininfluenza, sulla porzione sud-est, della mancata esecuzione delle opere previste sulla restante porzione sud-ovest, nonché verificata la continuità della struttura portante della copertura in seguito all'inserimento dei lucernari in falda, sempre sulla porzione sud-est. In caso contrario, dovranno essere completate e collaudate tutte le opere così come previste o, in alternativa, potranno essere rese indipendenti le due porzioni di fabbricato tramite lavori da assoggettare a nuova progettazione, denuncia, autorizzazione e collaudo.

Regolarizzabili mediante: Verifica strutturale oppure completamento opere strutturali oppure pratica per rendere indipendenti le due porzioni di fabbricato (progettazione, denuncia, autorizzazione e collaudo)
 Sanatoria strutturale: € 5.000,00
 Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Note: La pratica edilizia 16/012/AEL non è mai stata regolarizzata e pertanto con prot. 14026 del 16.10.2020 il Comune di Zoppola ha ordinato la rimozione delle opere realizzate in assenza di titolo e consistenti in: demolizione, spostamento e nuova realizzazione di tramezzi interni, apertura, spostamento e modifica di alcuni fori nelle pareti perimetrali, apertura di lucernai tipo velux sul tetto, modifiche e realizzazione ex novo dell'impianto idraulico e di riscaldamento, realizzazione della nuova unità immobiliare al primo piano del fabbricato.

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. 27/2013 del 24.06.2013 - Adozione variante n. 41 al PRGC
Zona omogenea:	Zona F4 - Ambiti di tutela ambientale
Norme tecniche di attuazione:	Si vedano gli art. 53-67-71 delle allegate NTA.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1 m ³ /m ²
Altezza massima ammessa:	7
Volume massimo ammesso:	1925 m ³
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	In zona omogenea F4 è vietata qualsiasi nuova edificazione, fatte salve le normali manutenzioni ordinarie e straordinarie su immobili preesistenti alla data del 03.08.2000
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note generali sulla conformità: Accertamento di compatibilità paesaggistica rilasciato il 16-05-2016. Pratica 16/028/AMB.

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Villino con autorimesse**

Trattasi di unità immobiliare residenziale e isolata (foto 1-6), con circostante terreno pertinenziale tenuto a giardino, posta in via Risera al civico 7.

Il lotto individuato dal mapp. 46 ha un terreno di sedime e pertinenza di tot. 1.925 mq, ed è completamente recintato assieme al lotto di cui al mapp. 227 che non è oggetto della presente perizia (foto 1-6). Il fabbricato si eleva su due livelli fuori terra, ed è composto da un corpo principale adibito ad abitazione, un corpo accessorio posto in aderenza al primo ed utilizzato come deposito e due garage posti sul retro dell'immobile e distinti da diversi subalterni catastali.

La costruzione dell'immobile risale a metà anni '60, ma lo stesso è stato completamente ristrutturato e trasformato nel 1990, ottenendo l'agibilità parziale del solo corpo "sud-est" (abitazione) nel 1992. Ha struttura portante in muratura di mattoni e pilastri in c.a., fondazioni in c.a. e tetto di copertura a falde sopra il corpo abitativo con orditura di travi e tavolato in legno e sovrastante manto in tegole, sul deposito invece è limitato alla sola guaina bituminosa, ed infine è in lamiera sopra l'autorimessa sub. 4.

L'unità abitativa situata al piano terra si sviluppa con un ingresso con portoncino in legno direttamente sul salotto, due cucine abitabili (una delle quali all'interno di un vano catastalmente indicato come "disbrigo" e con un ingresso diretto dal porticato esterno), due camere e doppi servizi igienici. Vi è quindi la centrale termica, dalla quale, tramite una porta in lamiera, si può uscire indipendentemente sul retro dell'abitazione dove si può accedere ai garage.

Tutti i locali sono riscaldati con radiatori lamellari a circolazione d'acqua, riscaldata dal generatore di calore alimentato a gas metano, ed è presente un condizionatore/pompa di calore nel soggiorno. I pavimenti del piano terra sono tutti in piastrelle di cotto e di ceramica, ad eccezione della camera dove sono in parquet in doussiè. I serramenti esterni, dotati di zanzariere, sono in legno con vetrocamera, chiusi da balconi in legno. La superficie lorda di questo piano è di mq. 170,00 circa, l'altezza interna è di mt. 2,70.

Salendo la scala interna rivestita di piastrelle, alla quale si accede da un ingresso separato, si accede all'unità abitativa del primo piano, dalle dimensioni identiche al piano terra e con altezza utile variabile tra mt. 4,00 e mt. 1,55.

L'ambiente cucina/soggiorno è unico, illuminato dai velux posti in copertura e da serramenti in legno con vetrocamera sulle pareti, di cui un paio dotati di inferriate. È presente un servizio igienico a cui si accede direttamente dal soggiorno, con doppio lavabo e doccia filo pavimento. Nella zona notte si trovano tre camere, di cui una con terrazzino, ed un bagno con vasca. I pavimenti di tutti i locali sono in parquet, ad eccezione dei servizi igienici dove pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

In ogni locale sono presenti radiatori tubolari a circolazione d'acqua riscaldata dal generatore di calore situato in centrale termica.

È presente un condizionatore/pompa di calore dual split (zona giorno/zona notte).

Le unità abitative del piano terra e primo sono indipendenti, hanno infatti due contatori elettrici, due linee telefoniche distinte e due caldaie autonome. Entrambe sono dotate di impianto antifurto volumetrico. Gli impianti termoidraulici sono dotati di certificato di conformità, depositato agli atti negli Uffici Tecnici comunali. Non è stato possibile reperire il libretto attestante le regolari manutenzioni ordinarie dei generatori di calore e dei climatizzatori.

Gli impianti tecnologici (idrico ed elettrico) risultano funzionanti e lo scrivente ritiene siano conformi alle attuali disposizioni di legge in materia.

Un portico di 80 mq, su cui sono montate due tende da sole, collega il corpo abitativo con il deposito, che si trova in stato grezzo e che è composto da due vani per un totale di 108 mq lordi, con un'altezza utile di mt. 2,70. Una scala in cls senza parapetto porta al piano superiore, adibito a soffitta. Le finiture sono inesistenti ed il tetto in legno è a vista. Vi sono due lucernari. La superficie totale della soffitta ricalca quella del deposito, anche se in questo caso gli ambienti divisi sono tre.

I serramenti di questo corpo sono tutti metallici, con vetro sottile e monolitico. Non sono presenti impianti ad eccezione di quello elettrico basilare.

Dal giardino di pertinenza, o dal mapp. 227, si accede alle due autorimesse: sub. 2 dalla superficie lorda di mq 28 e sub. 4 dalla superficie lorda di mq 22. Entrambe sono dotate di portone in lamiera metallica e vetro, scorrevole manualmente su guide. L'altezza interna dell'autorimessa sub. 4 (min. 2,30 mt, max 3,62 mt) consente l'installazione di un ponte sollevatore o di un "lift box".

L'unico accesso al lotto in esame è tramite un cancello pedonale in quanto l'accesso carraio si trova, attualmente, solo tramite mapp. 227 di proprietà di terzi.

Gli scarichi fognari sono convogliati in vasca Imhoff, situata nell'area est del lotto.

Il lotto è attraversato sulla sua superficie aerea da linee elettriche ad alta tensione.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **664,00**

È posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Copertura	tipologia: a falde materiale: Legno e latero cemento condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: Continue materiale: c.a. condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. e laterizio condizioni: buone
Travi	materiale: Legno e c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente apertura: manuale condizioni: buone Note: Cancello pedonale metallico. Cancello carrabile attualmente accessibile da proprietà di terzi (mapp. 227). È possibile ricavare un accesso indipendente all'autorimessa con l'esecuzione di nuove opere stimabili in circa 20.000 €
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: scuretti materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto sul vano principale, guaina sul vano accessorio, lamiera sul garage coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo e piastrelle in laterizio condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica e parquet incollato condizioni: buone

Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Scale interne	rivestimento: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea ; condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Antifurto	tipologia: a contatti perimetrali combinatore tel.: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Sensori volumetrici e sensori sui serramenti
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico diffusori: unità interne (split) condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Presenti due contatori di energia elettrica (PT + P1)
Fognatura	tipologia: separata recapito: fossa biologica ispezionabilità : buona condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: GPL rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Il bombolone di GPL a servizio dell'abitazione, ad asse orizzontale di tipo "Tubero Epox" di mc 1,75, è installato su terreno di terzi (mapp. 227). Lo stesso è gestito in comodato dalla ditta Ecogas di Cervignano (UD)
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: con autoclave rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Pozzo artesiano con due autoclavi
Telefonico	tipologia: sottotraccia condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Doppio impianto telefonico (PT + P1)
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Dichiarazione di conformità impianto termoidraulico n. 5 del 10.06.2011 a firma Borean Dario. Presenti due stufe a legna/pellet, che verranno rimosse in occasione della vendita.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si tratta di una civile abitazione posta in un lotto recintato composto di due mappali di cui uno - di proprietà di terzi - non oggetto di perizia. Essa è costituita da due corpi che si sviluppano su due livelli fuori terra uniti tra loro, e più precisamente nella porzione sud/est si trovano:

- Piano terra di 170 mq lordi, con altezza utile interna di 2,70 mt, oltre a circa 80 mq lordi di porticato
- Piano primo della superficie lorda di 170,00 mq avente altezza interna variabile tra 1,50 mt e 3,10 mt.

Il corpo posto a nord/ovest è invece adibito a deposito e soffitta, con consistenza:

- Piano terra di 108 mq lordi, con altezza utile interna di 2,70 mt;
- Piano primo della superficie lorda di 108,00 mq avente altezza interna variabile tra 1,50 mt e 3,10 mt.

Vi sono quindi due autorimesse, una (sub. 2) con altezza interna di 2,70 mt e consistenza di 28 mq lordi, mentre l'altra (sub. 4) di 22 mq lordi e con altezza interna variabile tra 2,30 mt. e 3,60 mt.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Residenziale PT	sup. lorda di pavimento	1,00	173,00	€ 800,00
Deposito	sup lorda di pavimento	0,30	32,40	€ 800,00
Centrale Termica PT	sup lorda di pavimento	0,30	3,00	€ 800,00
Portico	sup lorda di pavimento	0,20	16,00	€ 800,00
Residenziale P1	sup lorda di pavimento	1,00	173,00	€ 800,00
Terrazzo	sup lorda di pavimento	0,35	0,70	€ 800,00
Soffitta	sup lorda di pavimento	0,15	16,20	€ 800,00
Centrale Termica P1	sup lorda di pavimento	0,30	3,00	€ 800,00

417,30

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 2 - 2023

Zona: Zoppola

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

Accessori:**1. Box**

Identificato al sub. n. 2

Posto al piano T

Sviluppa una superficie complessiva di 24 mq

Destinazione urbanistica: Autorimessa

Valore a corpo: € **10.000**

Note: Identificato catastalmente al fg. 35, part. 46, sub. 2 Categoria C/6, Cl. 01,

Consistenza 24 mq, Rendita € 49,58

2. Box	Identificato al sub. n. 4 Posto al piano T Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq Destinazione urbanistica: Autorimessa Valore a corpo: € 8.000 Note: Identificato catastalmente al fg. 35, part. 46, sub. 4 Categoria C/6, Cl. 01, Consistenza 18 mq, Rendita € 37,18
--------	---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Stima per comparazione che consiste nell'attribuire al bene da stimare il più probabile valore di mercato comparando detto bene con beni di pari appetibilità, analoghe caratteristiche in un analogo contesto di spazio e tempo, apportando comunque quelle modifiche che, a giudizio dell'estimatore forte della sua esperienza e coscienza, si rendono opportune in rapporto alle specifiche caratteristiche intrinseche del singolo bene ed estrinseche dell'insieme.

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, Borsino Immobiliare, Agenzie F.I.M.A.A. di Pordenone, Fiume Veneto, Zoppola;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.080,00 €/mq;
 Altre fonti di informazione: Confronto con beni simili compravenduti recentemente.

8.2 Valutazione corpi:

Villino con autorimesse. Abitazione in villini [A7] con annesso Box, con annesso Box

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 285.433,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale PT	173,00	€ 800,00	€ 138.400,00
Deposito	32,40	€ 800,00	€ 25.920,00
Centrale Termica PT	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
Portico	16,00	€ 800,00	€ 12.800,00
Residenziale P1	173,00	€ 800,00	€ 138.400,00
Terrazzo	0,70	€ 800,00	€ 560,00
Soffitta	16,20	€ 800,00	€ 12.960,00
Centrale Termica P1	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 333.840,00
Margine di trattativa - detrazione del 5.00%			€ -16.692,00
Vincolo porzione di lotto di proprietà di terzi - detrazione del 10.00%			€ -31.714,80
Valore corpo			€ 285.433,20
Valore accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 303.433,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 303.433,20

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villino con autorimesse	Abitazione in villini [A7] con annessi due box	417,30	€ 303.433,20	€ 303.433,20

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%)	€ 45.514,98
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 19.704,08

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 238.214,14
---	---------------------

Data generazione: 25-10-2024

L'Esperto alla stima

Ing. Alberto Dell'Agnolo**Allegati:**

1. Elaborato fotografico
2. Estratto di mappa
3. Planimetrie catastali
4. Visure catastali
5. Ispezione ipotecaria
6. Abitabilità dell'immobile
7. Pratica edilizia 94/90
8. CILA 16-012 AEL
9. Pratica di abuso edilizio 18-153
10. Delibera CC di Zoppola n. 27 del 24.06.2013
11. PRGC Comune di Zoppola
12. NTA Riferite all'immobile oggetto di perizia
13. Atto di provenienza dell'immobile
14. Certificati di stato libero e stato di famiglia dell'esecutata
15. Atto di costituzione di ipoteca
16. Attestato di prestazione energetica
17. Verbali di primo accesso all'immobile