
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Friulovest Banca Credito Cooperativo Soc. Coop**

contro: 

N° Gen. Rep. **68/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-02-2019 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Appartamento con autorimessa, cantina
e ripostiglio, sito in via Santa Cecilia 42, Zoppola**

**Lotto 002 - Abitazione ad uso civile, sita in via Ca-
stions 7, Zoppola, fraz. Ovoledo**

Esperto alla stima: Ing. Giuseppe Cardillo
Codice fiscale: CRDGPP68M02A516Y
Partita IVA: 01406230936
Studio in: Via XX Settembre 2 – 33080 Roveredo in Piano
Telefono: 0434.960249
Fax: 0434.960249
Email: ing.g.cardillo@libero.it
Pec: giuseppe.cardillo@ingpec.eu

INDICE SINTETICO LOTTO 1**1. Dati Catastali**

Bene: Appartamento con autorimessa, cantina e ripostiglio, facente parte di un complesso edilizio a schiera, sito in via Santa Cecilia 42 - Zoppola (PN) - 33080

Descrizione zona: residenziale - centrale

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	classe	Cons.	Sup.	rendita
24	351	5 27	A/2	3	7,5 vani	totale: 141 m2 Totale escluso aree scoperte: 136 m2	€ 677,85
24	351	6	C/6	2	13 m2	Totale 13,2	€ 31,56
INTESTATI: [REDACTED]							
DATI DERIVANTI DA: Att. del 14.12.1995 in atti dat 25.10.1998, rep. 142785, rogante [REDACTED]							

2. Possesso

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO: l'immobile è posto su tre livelli ed è privo di ascensore o servoscala.

4. Creditori Iscritti

Banca di credito cooperativo di San Giorgio e Meduno - soc. Coop. a resp. Limitata,
Banca di credito cooperativo di San Giorgio e Meduno - soc. Coop.,
Agenzia delle entrate-Riscossione, con sede legale in Roma, Via Giuseppe Grezar n. 14,
c.f. 13756881002

5. Comproprietari

Nessuno

6. Continuità delle trascrizioni

SI

7. Prezzo

Prezzo da libero: € 84.600,00

INDICE SINTETICO LOTTO 2

1. **Bene:** Fabbricato a destinazione di civile abitazione, sito in via Castions 7 – a Zoppola (PN), fraz. Ovoledo - 33080

Descrizione zona: residenziale - periferica

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	classe	Cons.	Sup.	rendita
18	851	5	A/3	3	15 vani	totale 434 m2 totale escluse aree scoperte 428 m2	€ 1.162,03
INTESTATI: [REDACTED]							
DATI DERIVANTI DA: Atto pubblico (compravendita), del 23-02-2007 in atti dal 08.03.2007, rep. 268305, rogante [REDACTED] [REDACTED]							

2. **Possesso:**
libero
3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:**
NO: il fabbricato è posto su tre livelli ed è privo di ascensore o servoscala.
4. **Creditori Iscritti:**
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO - SOC. COOP.
Agenzia delle entrate-Riscossione, con sede legale in Roma, Via Giuseppe Grezar n. 14,
c.f. 13756881002
5. **Comproprietari:**
Nessuno
6. **Continuità delle trascrizioni:**
SI
7. **Prezzo da libero:**
€ 159.000,00

LOTTO 1
Beni in Zoppola (PN)
 via Santa Cecilia 42

Lotto: 001 - Appartamento con autorimessa, cantina e ripostiglio

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 - Appartamento con autorimessa, cantina e ripostiglio, facente parte di un complesso edilizio a schiera sito in via Santa Cecilia 42 a Zoppola

Dati Catastali

Bene: Appartamento con autorimessa, cantina e ripostiglio, facente parte di un complesso edilizio a schiera, sito in via Santa Cecilia 42 - Zoppola (PN) - 33080

Descrizione zona: residenziale - centrale

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	classe	Cons.	Sup.	rendita
24	351	5 27	A/2	3	7,5 vani	totale: 141 m2 Totale escluso aree scoperte: 136 m2	€ 677,85
24	351	6	C/6	2	13 m2	Totale 13,2	€ 31,56
INTESTATI: [REDACTED]							
DATI DERIVANTI DA: Atto pubblico (compravendita), del 14.12.1995 in atti dat 25.10.1998, rep. 142785, rogante [REDACTED]							

Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale, lo stato di fatto presenta una sostanziale conformità. Ci si limita a rilevare che la planimetria catastale presenta degli errori grafici materiali, in quanto dei fori, che dovevano essere rappresentati come porte di accesso alla terrazza del primo piano e allo scoperto del piano terra, sono stati rappresentati invece come finestre. Anche l'altezza minima del piano secondo risulta essere maggiore di quella indicata nella planimetria. Le difformità, però, sono tali da non necessitare una modifica dell'elaborato grafico catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un complesso edilizio a schiera, situato in zona centrale del Comune di Zoppola. L'area è prettamente residenziale con unità commerciali al minuto nelle vicinanze. La zona è tranquilla e distante dal traffico locale della via principale.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale con esercizi commerciali al minuto a traffico locale.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutato ed i suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria annotata:**

a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO - SOC. COOP. A RESP. LIMITATA

Contro: [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo, a rogito di [REDACTED] del 11/07/2002 ai nn. 35374;

Iscritta: a Pordenone in data 15/07/2002 ai nn. 12111/2073;

Importo ipoteca: € 164.000,00;

Importo capitale: € 82.000,00.

Si cfr. all. 24

- **Iscrizione di ipoteca volontaria annotata:**

a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO - SOC. COOP. ;

contro: [REDACTED]

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di [REDACTED] in data 23/02/2007 ai nn. 268306/14607;

Iscritta: a Pordenone in data 08/03/2007 ai nn. 4417/1089;

Importo ipoteca: € 120.000,00;

Importo capitale: € 60.000,00;

Note: si cfr. all. 25.

- **Iscrizione di ipoteca legale annotata:**

a favore di: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973);

Iscritta a Pordenone in data 20/04/2015 ai nn. 4586/714;

Importo ipoteca: € 376.458,46;

Importo capitale: € 188.229,23;

Note: si cfr. all. 27.

- **Iscrizione di ipoteca legale annotata:**

a favore di: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro: [REDACTED]

Iscritta a Pordenone in data 19/04/2016 ai nn. 5334/821;

Importo ipoteca: € 62.128,74;

Importo capitale: € 31.064,37;

Note: si cfr. all. 27.

- **Iscrizione di ipoteca legale annotata:**

a favore di: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro: [REDACTED]

Iscritta a Pordenone in data 05/05/2016 ai nn. 6161/1007;

Importo ipoteca: € 93.279,94;

Importo capitale: € 46.639,97;

Note: si cfr. all. 28.

- Trascrizione pregiudizievole:

a favore: della massa dei creditori

Contro: [REDACTED]

Derivante da: pignoramento immobiliare

Trascritto: a Pordenone in data 27/03/2018 ai nn. 4753/3562;

Note: si cfr. all. 29.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

L'esecutata ha riferito sul punto che l'unità abitativa è autonoma, pur facendo parte di un complesso a schiera e che non esiste una gestione condominiale seguita da un amministratore di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, si tratta di una abitazione posta su tre livelli senza ascensore o servoscala

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note: Lo scrivente si è attivato per far redigere l'APE ad un professionista abilitato; tuttavia stante l'assenza di un libretto di impianto non è stato possibile far redigere l'Attestato di prestazione energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedente proprietario:

[REDACTED] proprietario ante ventennio fino al 14/12/1995. In forza di atto di compravendita a rogito di M. Luisa Sperandeo del 27-09-1991 n. 17474, registrato a Pordenone, in data 14/10/1991, ai nn. 3370/1V.

Note: Si precisa che il suddetto atto di compravendita è stato soggetto poi ad un successivo atto di rettifica del 4.10.1995 n. 26.180 repertorio notaio M. Luisa Sperandeo, registrato a Pordenone il 16-10-1995 al n. 3549, mod. I, trascritto il 16-10-1995 al n. 11364 reg. gen. e al n. 8497 reg. part.

Attuale proprietario:

[REDACTED] proprietario dal 14/12/1995 ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Cesare Marzona del 14/12/1995, ai nn. 142.785/53.042; registrato a Maniago, in data 02/01/1996, ai nn. 10/1V; trascritto a Pordenone, in data 09/01/1996, ai nn. 284/243.

Note: si cfr. all. 14

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: ditta [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione urbanistica - costruzione di fabbricato residenziale per n. 16 alloggi "a schiera" e fabbricato accessorio ad uso autorimesse, con realizzazione delle relative opere di urbanizzazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/02/1988 al n. di prot. 2126

Rilascio in data 29/04/1988 al n. di prot. 226/87

Abitabilità/agibilità in data 20/02/1990.

NOTE: si cfr. all. 7, 8 e 11

Numero pratica: 2
Intestazione: ditta [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione di variante per opere in corso
Per lavori: eliminazione terrazzini e modifica prospetti
Oggetto: variante n. 1
Presentazione in data 24/08/1988 al n. di prot. 9258
Rilascio in data 30/01/1990.
NOTE: all. 9

Numero pratica: 3
Intestazione: ditta [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione di variante per opere in corso
Per lavori: spostamento ubicazione scarichi acque bianche e nere
Oggetto: variante n. 2
Presentazione in data 15/12/1989 al n. di prot. 14344
Rilascio in data 27/02/1990.
NOTE: si cfr. all. 10

7.1 Conformità edilizia:

Lo scrivente ha richiesto ed ottenuto il certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori, dal quale si rileva che *"alla data del rilascio della suddetta attestazione non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori"* (si cfr. all. 22)

Tuttavia, rispetto al progetto oggetto di concessione edilizia e ss. varianti, lo stato di fatto presenta alcune difformità. Lo scrivente ha rilevato difformità inerenti la distribuzione interni dei vani, alcune difformità prospettiche e una variazione in aumento dell'altezza minima del piano secondo. Tali difformità si evincono chiaramente dal raffronto del rilievo di cui all'all. 13bis e i progetti oggetto della variante n. 1, di cui all. 9. Si tratta di variazioni realizzate sicuramente in corso d'opera, poiché risultano inserite nella planimetria catastale redatta nello stesso periodo. La difformità relativa all'altezza del piano secondo rientra nella tolleranza del 3% di cui alla legge urbanistica regionale e quindi non è configurabile come abuso.

Le suddette irregolarità sono sanabili mediante: una pratica amministrativa di riduzione a conformità ex art. 51 della L.R FVG 19/2009, pagando la sanzione di € 258,00, oltre alle spese tecniche stimabili in € 1.300,00 complessivi.

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) il prospetto del piano terra presenta la porta e la finestra invertite rispetto al progetto edilizio; nella zona ingresso si ravvisa un tratto di muro di spessore maggiore rispetto a quanto previsto in progetto;
- 2) il prospetto del piano primo presenta una porta che conduce al terrazzo ed una finestra che si affaccia sullo stesso, mentre in progetto è rappresentata una sola porta finestra, con due finestre laterali; le finestre sono più basse di quanto previsto in progetto, mentre la porta che conduce alla terrazza è leggermente più alta; risulta modificata la distribuzione interna dei vani catastalmente adibiti a ripostiglio e WC con spostamento delle porte e ampliamento del bagno.
- 3) tutte le finestre dal piano secondo sono più alte di quanto rappresentato nel progetto; il vano catastalmente adibito a bagno risulta modificato con spostamento della porta e chiusura della porta prevista a progetto con parete obliqua e ampliamento del bagno stesso.

Note: si cfr. all. ti 9 e 13bis

7.2 **Conformità urbanistica**

Strumento urbanistico Adottato:	SI
In forza della delibera:	D.C.C. n. 85 del 7.3.1988 prot. 2976
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	URBANISTICA, MA E' SCADUTA
Estremi delle convenzioni:	del 29.4.1988, stipulata dal notaio Maria Luisa Sperandeo, rep. 8685, racc. 1782 e successiva variante n. 1 alla medesima convenzione stipulata dallo stesso notaio in data 29.1.1990 rep. 13.011, racc.
Obblighi derivanti:	realizzazione n. 16 alloggi con obbligo di applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati dalla convenzione medesima (ai capi III, e VI). La suddetta convenzione aveva tuttavia una durata limitata a vent'anni, sicchè è scaduta nel 2008

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Descrizione: di cui al punto A - Appartamento con autorimessa, cantina e cantina

Trattasi di appartamento collocato su tre piani fuori terra di un complesso immobiliare a schiera sito in Comune di Zoppola. L'appartamento è dotato di autorimessa e piccola area scoperta pertinenziale al piano terra.

Al piano terra si trova, oltreché l'autorimessa, anche l'ingresso, una cantina e un ripostiglio; al piano primo la rampa di scale conduce alla zona Pranzo, al suddetto piano si trova anche la cucina, un ripostiglio e un wc; al piano secondo la rampa conduce ad un disimpegno sul quale si affacciano tre camere e il bagno (le destinazioni dei vani appena citate sono quelle evincibili dalla planimetria catastale).

L'attuale proprietaria sta utilizzando alcuni vani con destinazione non coerente con quella legittimamente concessionata e rappresentata nella planimetria catastale. L'aggiudicatario quindi non dovrà fare riferimento all'attuale concreta destinazione dei vani, ma dovrà fare riferimento alle destinazioni legittimamente autorizzate, ovvero quelle che risultano dalla planimetria catastale (all. 2, 3) e dal rilievo fatto dallo scrivente (all. 13bis).

Per quanto riguarda gli impianti presso il Comune di Zoppola non sono stati trovati i certificati di conformità. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori e tubature sotto traccia. L'impianto elettrico è sotto traccia. L'impianto idraulico è allacciato all'acquedotto comunale. Lo scrivente non ha potuto verificare la funzionalità degli impianti.

I serramenti esterni sono in legno, con doppi vetri e con tapparelle in plastica; le porte sono in legno tamburato. I pavimenti sono in parte in piastrelle e in parte in parquettes. I bagni sono piastrellati a pavimento e sulle pareti. I muri sono intonacati e tinteggiati. I bagni sono ciechi.

Per una migliore comprensione dello stato dell'immobile si veda il rilievo di cui all'all. 13bis e le rappresentazioni fotografiche di cui all'all. 32.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Regime Patrimoniale: separazione dei beni
Data Matrimonio: [REDACTED] (cfr. all. 31)

Eventuali comproprietari:
Nessuno

E' posto al piano: T-1-2
L'edificio è stato costruito nel: 1988-1990
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 42;
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 m al piano terra e primo e di circa 2,34-2,70 al piano secondo
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto
Condizioni generali dell'immobile: il Complesso edilizio a schiera si trova in condizioni generali sufficienti, così come pure l'unità immobiliare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
sintetico comparativo

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Comune di Zoppola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dal quale risulta un valore al metro quadrato per immobili simili da 650,00 a 950,00.;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare

8.2 Valutazione corpi:

destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie lorda	Prezzo unitario
appartamento	sup lorda	1,00	116,57	€ 750,00
terrazza	Sup. lorda	0,5	3,5	€ 750,00
cantina	sup lorda	0,5	20,2	€ 750,00
autorimessa	sup lorda	0,5	13,4	€ 750,00

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
appartamento	116,57	€ 750,00	€ 87.427,50
terrazza	1,75	€ 750,00	€ 1.312,50
cantina	10,1	€ 750,00	€ 7.575,00
autorimessa	6,7	€ 750,00	€ 5.025,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 101.340,00
Detrazione per la procedura del 15%	€ 15.201,00
Detrazione per regolarizzazione edilizia e catastale	€ 1.558,00
Detrazione per spese condominiali scadute	€ 0,00
Valore immobile a seguito delle decurtazioni sopra descritte	€ 84.581,00
Valore immobile arrotondato	€ 84.600,00

LOTTO 2
 Beni in **Zoppola (PN)**
 Fraz. **Ovoledo**
 via Castions 7

Lotto: 002 – edificio ad uso civile abitazione

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in via Castions 7, CAP: 33080 frazione: Ovoledo,

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	classe	Cons.	Sup.	rendita
18	851	5	A/3	3	15 vani	totale 434 m2 totale escluse aree scoperte 428 m2	€ 1.162,03
INTESTATI: [redacted]							
DATI DERIVANTI DA: Atto pubblico (compravendita) del 23-02-2007 in atti dal 08.03.2007, rep. 268305, rogante [redacted]							

Note: si cfr. all. 5Conformità catastale:

Rispetto allo stato di fatto, lo scrivente ha rilevato numerose difformità dell'elaborato grafico catastale: nel senso che sono state rilevate difformità relative

- 1) ai fori finestra del piano terra, primo e secondo;
- 2) alla distribuzione interna di alcuni vani e di alcune porte al piano terra e primo
- 3) alla geometria del perimetro esterno del fabbricato
- 4) al fabbricato accessorio, in parte non rappresentato in mappa

Dal momento che l'aggiudicatario dovrà procedere alla sanatoria di diverse difformità interne e alla demolizione delle parti abusive non sanabili (a tal proposito si richiama quanto scritto nel paragrafo che segue in ordine alle difformità edilizie), lo scrivente, anche in un'ottica di econo-

mia processuale, non ha ritenuto di dover/poter procedere alla correzione della planimetria catastale. In ogni caso, una volta sanati gli abusi, sarà possibile procedere alla rettifica catastale per la cui attività lo scrivente stima un costo di € 2.000,00 complessivi.

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona ove si trova il bene pignorato è periferica

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

11. STATO DI POSSESSO:

libero

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca volontaria annotata:

a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIORGIO E MEDUNO - SOC. COOP. ;

contro: [REDACTED]

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di [REDACTED] in data 23/02/2007 ai nn. 268306/14607;

Iscritta: a Pordenone in data 08/03/2007 ai nn. 4417/1089;

Importo ipoteca: € 120.000,00;

Importo capitale: € 60.000,00;

Note: si cfr. all. 25.

- Iscrizione di ipoteca legale annotata:

a favore di: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro: [REDACTED]

Derivante da: Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973);

Iscritta a Pordenone in data 20/04/2015 ai nn. 4586/714;

Importo ipoteca: € 376.458,46;

Importo capitale: € 188.229,23;

Note: si cfr. all. 27.

- Iscrizione di ipoteca legale annotata:

a favore di: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro: [REDACTED]

Iscritta a Pordenone in data 19/04/2016 ai nn. 5334/821;

Importo ipoteca: € 62.128,74;

Importo capitale: € 31.064,37;

Note: si cfr. all. 27.

- Iscrizione di ipoteca legale annotata:

a favore di: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Contro: [REDACTED]

Iscritta a Pordenone in data 05/05/2016 ai nn. 6161/1007;

Importo ipoteca: € 93.279,94;

Importo capitale: € 46.639,97;

Note: si cfr. all. 28.

- Trascrizione pregiudizievole:

a favore: della massa dei creditori

Contro: [REDACTED]

Derivante da: pignoramento immobiliare

Trascritto: a Pordenone in data 27/03/2018 ai nn. 4753/3562;

Note: si cfr. all. 29.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Trattandosi di un fabbricato autonomo, non ci sono spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, il fabbricato è realizzato su tre piani fuori terra senza ascensore o servoscala.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Note: Lo scrivente si è attivato per far redigere l'APE ad un professionista abilitato, tuttavia stante l'assenza del libretto di impianto non è stato possibile far redigere l'Attestato di prestazione energetica.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 31/08/2002.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/08/2002 al 30/10/2003. In forza di denuncia di successione; trascritto a Pordenone, in data 09/06/2004, ai nn. 9559/6347.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 31/08/2002 al 23/02/2007. In forza di successione legittima; trascritta a Pordenone, in data 09/06/2004, ai nn. 9559/6347.

Note: alle sig.re [REDACTED] il bene pignorato è pervenuto per successioni legittime dei genitori [REDACTED] (den. di succ. n. 44 vol. 997 uff. del reg. di Pordenone) [REDACTED] (den. di succ. n. 45 vol. 997 uff. del reg. di Pordenone)

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 23/02/2007 ad oggi (attuale proprietaria). In forza di atto di compravendita - a rogito di [REDACTED] in data 23/02/2007, ai nn. 268305/14606; registrato a Pordenone, in data 07/03/2007, ai nn. 2046/1T; trascritto a Pordenone, in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]
Note: si cfr. all. 23

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1 [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: domanda di costruzione

Per lavori: costruzione muretto di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/1948 al n. di prot.

All. 18

Numero pratica: 2
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: domanda di costruzione
Per lavori: di modifica e ampliamento fabbricato
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 07/05/1950.
All. 19

Numero pratica: 3
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: domanda di costruzione
Per lavori: sopraelevazione parte di fabbricato
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 30/07/1954
NOTE: all. 20

Numero pratica: 3
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: di ampliamento fabbricato accessorio alla residenza
Oggetto: ampliamento
Presentazione in data 08/10/1990 al n. di prot. 11346
Rilascio in data 08/11/1990 al n. di prot. 226/90
NOTE: si cfr. all. 21

15.1 **Conformità edilizia:**

Lo scrivente ha richiesto ed ottenuto il certificato di inesistenza provvedimenti sanzionatori, dal quale si rileva quanto segue: *"ai sensi dell'art. 41 della L. 28.2.1985 n. 47, l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni e dei provvedimenti sanzionatori adottati nei confronti del fabbricato posto in via Castions n. 7 località Ovedo di Zoppola distinto in catasto al fg. 18 mapp. 851"* (si cfr. all. 22). Va tuttavia rilevato che tali adempimenti riguardavano l'edificio retrostante che non è oggetto del presente pignoramento.

Dal punto di vista edilizio, sono state riscontrate le seguenti irregolarità.

Dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del comune lo scrivente è in grado di relazionare come segue.

Per quanto messo a disposizione dall'ufficio tecnico del comune di Zoppola, lo scrivente ha potuto riscontrare solamente le pratiche edilizie sopra elencate; non è stata riscontrata la presenza di un titolo concessorio originario, ma il fabbricato risale certamente a un'epoca antecedente agli anni '50. Successivamente sono state presentate le domande di concessione sopra elencate, da ultimo la richiesta di autorizzazione edilizia (rilasciata nel 1990 - si cfr. all. 21), ove viene rappresentato il fabbricato con una sagoma sostanzialmente coincidente con quella attuale (salvo alcune difformità). Ciò lascia desumere che il fabbricato - ancorché privo dell'originario titolo autorizzatorio - non sia abusivo, salvo le difformità che di seguito si passano ad esporre.

Dalla documentazione esaminata e messa a disposizione dal Comune, alcune porzioni dell'immobile risultano prive di qualunque titolo abilitativo: ci si riferisce alle parti evidenziate in giallo sulla planimetria di cui all'all. 21ter.

Inoltre, sono state riscontrate difformità relative alla distribuzione interna dei vani, nonché ai fori di porte e finestre. Occorre peraltro evidenziare che nei fascicoli non è stato riscontrato nessun certificato di abitabilità.

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto riguarda le porzioni di fabbricato evidenziate in giallo sul rilievo di cui all'all. 21ter, dette porzioni andranno demolite. Ciò in quanto non è nota la data della loro edificazione e quindi non è possibile valutare la loro sanabilità, dimostrando la c.d. doppia conformità, ovvero la conformità delle predette opere alle norme edilizio/urbanistiche dell'epoca in cui sono state realizzate e quelle attualmente vigenti. Per tale ragione, lo scrivente ritiene che le opere abusive evidenziate in giallo nel rilievo di cui all'all. 21ter debbano essere demolite salva la dimostrazione della doppia conformità di cui si è detto, risalendo in qualche modo alla data della loro edificazione. In difetto, la demolizione potrebbe essere evitata dimostrando che la demolizione delle porzioni abusive compromette strutturalmente le parti regolarmente concesse, tale accertamento tuttavia comporta delle indagini di tipo invasivo.

Per quanto riguarda invece gli abusi coincidenti con la diversa distribuzione dei vani e ai fori delle porte e finestre, lo scrivente ritiene che essi siano sanabili con una pratica amministrativa di riduzione a conformità ex art. 51 della LR FVG 19/2009, salvi i diritti dei terzi, pagando l'oblazione di € 258,00 e le spese tecniche che lo scrivente stima in € 3.000,00 complessive.

15.2 Conformità urbanistica

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Descrizione: di cui al punto
unità immobiliare ad uso civile abitazione facente parte di bifamiliare

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato ad uso civile abitazione, che mostra i segni di diversi ampliamenti operati nel tempo, da ultimo un ampliamento fatto in blocchi di cemento rimasti a vista. L'immobile è dotato di una piccola area scoperta pertinenziale (si cfr. all. 16bis). Nel complesso l'immobile risulta accatastato con 15 vani (all. 17). Lo scrivente non ha riportato nel rilievo dello stato di fatto le destinazioni d'uso dei singoli vani, in quanto non evincibili dai provvedimenti autorizzatori rinvenuti in comune.

L'immobile è dotato di area pertinenziale scoperta (si cfr. l'elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni - all. 16bis). L'area pertinenziale esterna è separata da quella del lotto attiguo da una muretta di recinzione edificata per tratti. Detta muretta presenta una apertura delimitata da due colonne, che consentirebbe il libero transito da un lotto all'altro. I due lotti comunque hanno due distinti accessi alla strada pubblica.

Per quanto riguarda gli impianti, presso il comune di Zoppola non è stato rilevato alcun certificato di conformità. L'impianto elettrico è datato ed è, in alcune parti, sotto traccia e, in alcune parti, con canalette a vista. L'impianto di riscaldamento serve solo un settore dell'edificio ed è costituito da radiatori di tipo lamellare. Al momento del sopralluogo, non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti.

In ogni caso, l'immobile necessita di un intervento generale di manutenzione straordinaria che dovrà riguardare anche tutti gli impianti.

Sono state riscontrate inoltre delle infiltrazioni in alcuni locali e nel sottotetto, come è evincibile dalle rappresentazioni fotografiche (all. 33a e 33b).

La pavimentazione al piano terra è realizzata in graniglia di marmo e in alcuni punti vi sono differenze di quote. Al piano primo parte del fabbricato si trova ancora al grezzo; mentre altra parte è ultimata, ma si trova in condizioni mediocri.

La soffitta presenta una copertura a vista con travi e capriate in legno e laterizio. Le pareti perimetrali sono al grezzo così come la pavimentazione.

Si vedano le rappresentazioni fotografiche ed il rilievo (all. 21, 33a e 33b).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1949

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7;

ha un'altezza utile interna di circa m: Variabile si veda il rilievo di cui all. 21bis

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Condizioni generali dell'immobile:

L'immobile si trova in condizioni mediocri, alcune porzioni invece si trovano in condizioni scarse. Per una più dettagliata descrizione dell'immobile si vedano le rappresentazioni grafiche di cui all'all. 33a e 33b.

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**16.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

sintetico comparativo

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di comune di Zoppola;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dal quale risulta un valore al metro quadrato per immobili simili da 600,00 a 800,00.

Lo scrivente ha stimato il costo unitario tenendo conto delle condizioni attuali dell'immobile, del fatto che una parte del fabbricato è al grezzo e tenendo conto dell'area pertinenziale scoperta.

Altre fonti di informazione: borsino immobiliare.

16.2 Valutazione corpi:

destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie lorda	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda	1,00	304	€ 550,00
soffitta	Sup.lorda	0,25	142	€ 550,00
terrazze	sup lorda	0,50	16	€ 550,00
accessori	sup lorda	0,20	19	€ 550,00

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione	304	€ 550,00	€ 167.200,00
soffitta	35,5	€ 550,00	€ 19.525,00
terrazze	8	€ 550,00	€ 4.400,00
accessori	3,8	€ 550,00	€ 2.090,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 193.215,00
Detrazione per la procedura del 15%	€ 28.982,25
Detrazione per regolarizzazione edilizia	€ 3.258,00
Detrazione per regolarizzazione catastale	€ 2.000,00
Detrazione per spese condominiali scadute	€ 0,00

Valore immobile a seguito delle decurtazioni sopra descritte	€ 158.974,75
Valore immobile arrotondato	€ 159.000,00

Data generazione:
21.01.2019

L'Esperto alla stima
Ing. Giuseppe Cardillo

ALLEGATI:

- All. 1. Estratto di mappa lotto 1
- All. 2. Planimetria catastale lotto 1 (sub. 6)
- All. 3. Planimetria catastale lotto 1 (sub 27)
- All. 4. elaborato planimetrico con indicazione lotto 1
- All. 5. Visura catastale lotto 1(sub 6)
- All. 6. Visura catastale lotto 1(sub 27)
- All. 7. concessione edilizia 53-1988 – lotto 1
- All. 8. relazione allegata al progetto – lotto 1
- All. 9. variante 1 alla concessione 53-1988 – lotto 1
- All. 10. variante 2 alla concessione 53-1988 – lotto 1
- All. 11. abitabilità - lotto 1
- All. 12. Convenzione – lotto 1
- All. 13. variante convenzione – lotto 1
- All. 13bis. Rilievo - lotto 1
- All. 14. Compravendita - lotto 1
- All. 15. Estratto mappa - lotto 2
- All. 16. Planimetria catastale - lotto 2
- All. 16bis. Planimetria catastale – lotto 2
- All. 17. Visura catastale - lotto 2
- All. 18. richiesta permesso di costruire del 1949 – lotto 2
- All. 19. richiesta permesso di costruire del 1950 – lotto 2
- All. 20. richiesta permesso di costruire del 1954 – lotto 2
- All. 21. autorizzazione 226-1990 – lotto 2
- All. 21bis. Rilievo – lotto 2
- All. 21ter. Rilievo con evidenziazione degli abusi edilizi – lotto 2
- All. 22. certificato inesistenza provv. Sanz – lotto 1 e 2
- All. 23. Compravendita
- All. 24. Iscrizione ipoteca – lotto 1 e 2

- All. 25. Iscrizione ipoteca 2 – lotto 1 e 2
- All. 26. Iscrizione ipoteca 3 – lotto 1 e 2
- All. 27. Iscrizione ipoteca 4 – lotto 1 e 2
- All. 28. Iscrizione ipoteca 5 – lotto 1 e 2
- All. 29. Trascrizione pignoramento – lotto 1 e 2
- All. 30. risposta agenzia entrate per contratti locazione o comodato – lotto 1 e 2
- All. 31. estratto atto di matrimonio
- All. 32. Rappresentazioni fotografiche lotto 1
- All. 33a. Rappresentazioni fotografiche lotto 2
- All. 33b. Rappresentazioni fotografiche lotto 2



Comune: ZOPPOLA
Foglio: 18
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
9-Nov-2018 9:16:27
Prot. n. 744226/2018

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0076074 del 13/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zoppola

Via Castions

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 851

Subalterno: 5

Compilata da:
Pighin Silvano

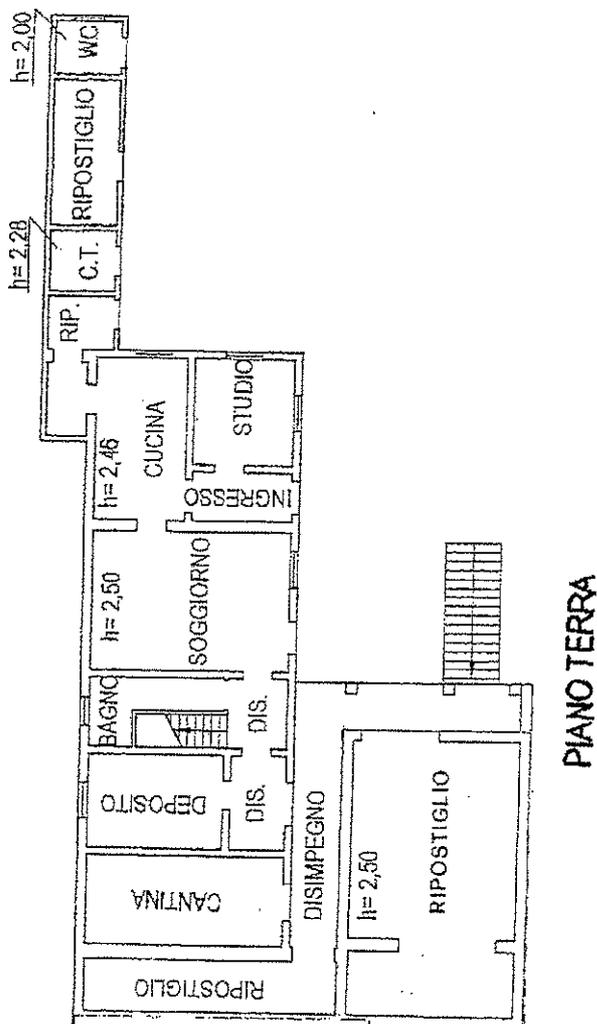
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

N. 609

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 02/11/2018 - n. T135938 - Richiedente: PSANDR78S23I904N

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

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone**

Dichiarazione protocollo n. PN0076074 del 13/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Zoppola

Via Castions

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 851

Subalterno: 5

Compilata da:
Pighin Silvano

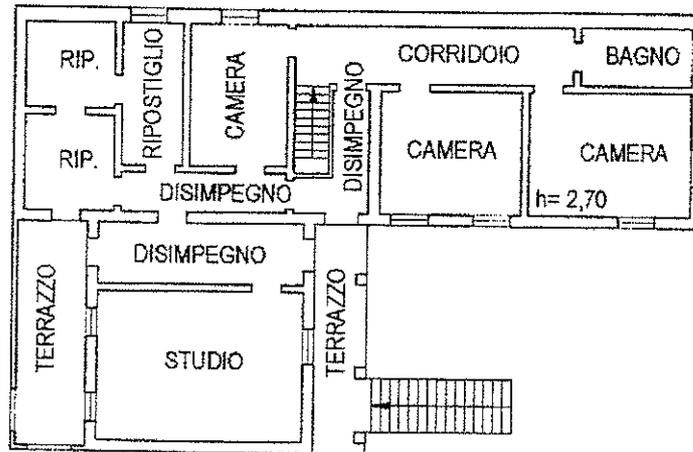
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pordenone

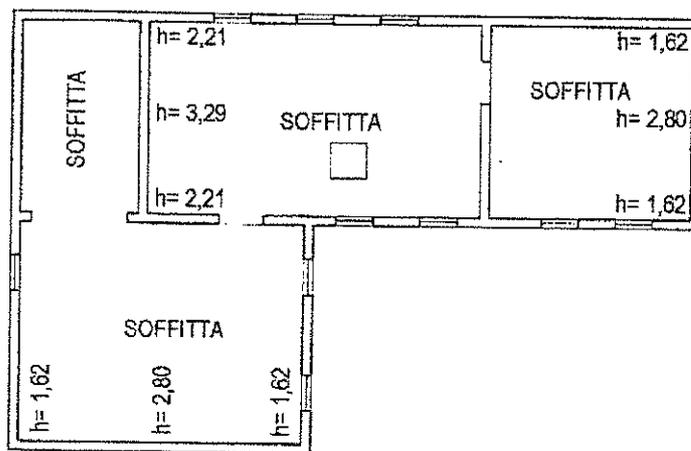
N. 609

Scheda n. 2

Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Ultima planimetria in atti

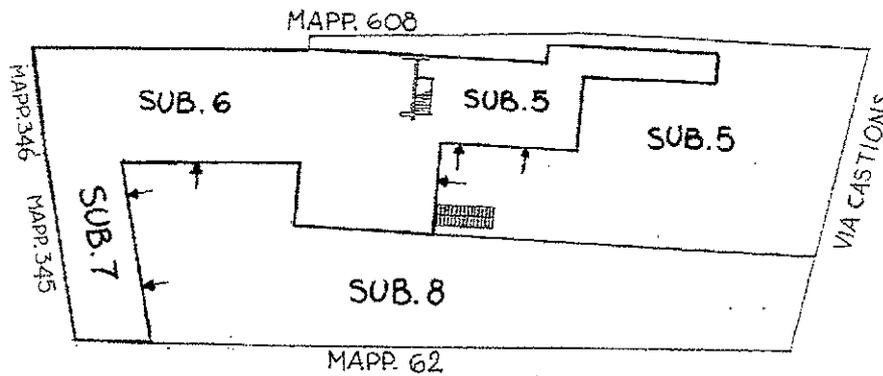
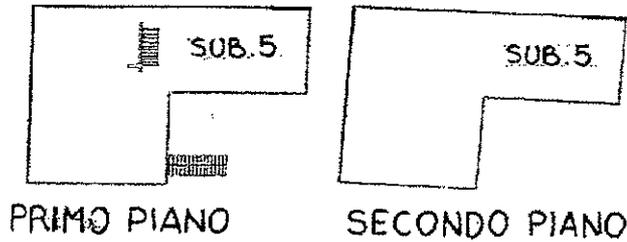
Data: 02/11/2018 - n. T135938 - Richiedente: PSANDR78S23I904N

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

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Pighin Silvano
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Pordenone	N. 609

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pordenone

Comune di Zoppola	Protocollo n. PN0076074 del 13/06/2006
Sezione: Foglio: 18 Particella: 851	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

