

---

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

promossa da: **Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **149/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-03-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Appartamento con cantina e garage**

**Esperto alla stima:** Arch. Aldo Giannelli  
**Codice fiscale:** GNNLDA54S05G888E  
**Partita IVA:** 00264460932  
**Studio in:** Piazzale Duca D'Aosta 5 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** +39337546494  
**Fax:** +390434520503  
**Email:** [info@aldogiannelli.com](mailto:info@aldogiannelli.com)  
**Pec:** aldo.giannelli@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Descrizione zona:** Zona semicentrale ad insediamenti prettamente residenziali, con adeguata distribuzione volumetrica e del verde, pubblico e privato nelle immediate vicinanze.

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** A - appartamento con cantina e garage

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

**Dati Catastali:** [redacted] nata in [redacted], C.F. [redacted]

Proprietà per 1/2; [redacted] nato in [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/2; foglio 20, particella 133, subalterno 26, scheda catastale 41577 del 23/11/1981, indirizzo VIA DEI GELSI n. 17, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 101 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 99 m<sup>2</sup>, rendita € 582,31, [redacted] nata in [redacted], C.F. [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/2; [redacted] nato in [redacted] il [redacted], C.F. [redacted]

[redacted] Proprietà per 1/2; foglio 20, particella 133, subalterno 35, scheda catastale 41586 del 23/11/1981, indirizzo VIA DEI GELSI n. 17, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 15 m<sup>2</sup>, rendita € 49,58

### 2. Possesso

**Bene:** Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** A - appartamento con cantina e garage

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** A - appartamento con cantina e garage

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** A - appartamento con cantina e garage

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a., BANCA INTESA S.P.A.

**5. Comproprietari**

**Beni:** Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** A - appartamento con cantina e garage

**Comproprietari:** **Nessuno**

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** A - appartamento con cantina e garage

**Misure Penali:** **NO**

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Corpo:** A - appartamento con cantina e garage

**Continuità delle trascrizioni:** **SI**

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Dei Gelsi n. 25 - Azzano Decimo (PN) - 33082

**Lotto:** 001 - Appartamento con cantina e garage

**Prezzo da libero:** € 60.000,00

Beni in Azzano Decimo (PN)  
Via Dei Gelsi n. 25

**Lotto: 001 - Appartamento con cantina e garage**

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 cantina e garage.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Dei Gelsi n. 25**

Note: Appartamento al *Piano Secondo* con cantina in *Piano Scantinato* (sub **26**)  
più Garage (sub **35**) al *Piano Scantinato*

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted] nata in [redacted], C.F. [redacted] Proprietà per 1/2; [redacted] nato in [redacted], C.F. [redacted] Proprietà per 1/2; foglio 20, particella 133, subalterno 26, scheda catastale 41577 del 23/11/1981, indirizzo VIA DEI GELSI n. 17, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale: 101 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 99 m<sup>2</sup>, rendita € 582,31

Derivante da: - Atto di compravendita in data 05.07.2006 rep. n.1965 notaio Orazio Greco, trascritto a Pordenone il 07.07.2006 ai nn.12635/7290. - Atto di compravendita in data 24.05.2010 rep. n.4132 notaio Orazio Greco, trascritto a Pordenone il 10.06.2010 ai nn.9007/5996. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 953/10000 relativamente al corpo di fabbrica denominato "Gemini 2".

Confini: - l'appartamento al piano secondo confina con appartamento sub. 27 (ventisette), vano scale, muri perimetrali, salvo altri; - l'annessa cantina al piano seminterrato confina con vano scale, corridoio comune di accesso, cantina annessa all'appartamento sub. 27 (ventisette), salvo altri;

Note: \*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [redacted] nata in [redacted], C.F. [redacted] Proprietà per 1/2; [redacted] nato in [redacted], C.F. [redacted], Proprietà per 1/2; foglio 20, particella 133, subalterno 35, scheda catastale 41586 del 23/11/1981, indirizzo VIA DEI GELSI n. 17, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 15 m<sup>2</sup>, rendita € 49,58

**Derivante da:** - Atto di compravendita in data 05.07.2006 rep. n.1965 notaio Orazio Greco, trascritto a Pordenone il 07.07.2006 ai nn.12635/7290. - Atto di compravendita in data 24.05.2010 rep. n.4132 notaio Orazio Greco, trascritto a Pordenone il 10.06.2010 ai nn.9007/5996. - 09.11.2015 variazione – inserimento in visura dei dati di superficie.

**Millesimi di proprietà di parti comuni:** 83/10000 relativamente al corpo di fabbrica denominato "Gemini 2".

**Confini:** - il garage posto al piano seminterrato confina con area comune di manovra, garage subb. 34 (trentaquattro) e 36 (trentasei), salvo altri.

**Note:** \*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

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

Vedi comunque specifiche in *Relazione Descrittiva* ed All.to 2

*Note generali: Le suddette unità immobiliari fanno parte di un fabbricato in condominio denominato "Gemini 2", che a sua volta fa parte di un maggior complesso costituito da due condomini e l'area di sedime (coperta e scoperta) dell'intero complesso compete per la quota di 518/10000 ed è identificata al catasto terreni F.20 p.lla 133 ente urbano are 17 ca. 50.*

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

Zona semicentrale, con nelle immediate vicinanze la direttrice stradale SR251, in attraversamento verticale con direzione nord verso i vicini abitati di Tiezzo, Corva e Pordenone ed a sud verso i vicini abitati di Cinto Caomaggiore ed il successivo Portogruaro. Abitata in modo adeguato e con tipologie edilizie similari, a carattere condominiale di modeste volumetrie e a ville e villini.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO.

**Attrazioni paesaggistiche:** NESSUNA.

**Attrazioni storiche:** NESSUNA.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

Note: IRREPRIBILITA' per entrambi i soggetti ESECUTATI

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA INTESA S.P.A. contro [REDACTED] nata in [REDACTED], Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di notaio ORAZIO GRECO in data 05/07/2006 ai nn. 1966/1091; Registrato a Pordenone in data 07/07/2006 ai nn. 5662/1T; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 07/07/2006 ai nn. 12636/3502; Importo ipoteca: € 202.500,00; Importo capitale: € 135.000,00; Note: [REDACTED] con atto di compravendita in data 24/05/2010 rep. 4132 notaio Orazio Greco, si accollava una quota residua di pari importo del mutuo concesso dalla "Banca Intesa S.p.A." con sede in Milano a favore di [REDACTED] mutuo poi ceduto alla "Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.A.", con sede in Gorizia, giusta atto a rogito Dr. Bruno Panella, Notaio in Udine, in data 23 luglio 2009, rep.n. 78007/31943, registrato a Udine in data 28 luglio 2009 al n. 11456/1T. Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di Ufficiale giudiziario di Pordenone in data 14/06/2018 ai nn. 1454 iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2018 ai nn. 11087/8177; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - appartamento con cantina e garage

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 4.710,00.

Vedi specifica nota da [REDACTED] riportata in All.to 2

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** G

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

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED], coniugi proprietari in regime di comunione dei beni **proprietario/i ante ventennio al 05/07/2006**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Pierluigi Romagnoli, in data 11/02/1988, ai nn. 41708/24798; registrato a Pordenone, in data 25/02/1988, ai nn. 574; trascritto a Pordenone, in data 26/02/1988, ai nn. 2167/1644.

Note: [REDACTED] vendeva ai [REDACTED] che acquistavano in regime di comunione dei beni gli immobili identificati in atto F.20 n.133/a sub 2 (corrispondente al catasto fabbricati a scheda n.41577/81 = sub 26) e sub 11 (corrispondente al catasto fabbricati a scheda n.41586/81 = sub 35), unità immobiliari facenti parte di uno dei due fabbricati condominiali insistenti su area identificata al catasto terreni F.20 n.133/a are 19.70 di competenza per la quota di 518/10000, mentre delle parti comuni del singolo corpo di fabbrica di cui fanno parte le unità suddette competono la quota di 953/10000 per l'appartamento e 83/10000 per il garage.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietari

per la quota di 1/2 ciascuno dal 05/07/2006 al 24/05/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Orazio Greco, in data 05/07/2006, ai nn. 1965/1090; registrato a Pordenone, in data 07/07/2006, ai nn. 5661/1T; trascritto a Pordenone, in data 07/07/2006, ai nn. 12635/7290.

Note: [redacted] vendevano a [redacted] che acquistavano per la quota di 1/2 ciascuno gli immobili identificati al catasto fabbricati F.20 n.133 sub 26 e 35.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dal 24/05/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Orazio Greco, in data 24/05/2010, ai nn. 4132/2930; registrato a Pordenone, in data [redacted], ai nn. ; trascritto a Pordenone, in data 10/06/2010, ai nn. 9007/5996.

Note: [redacted] che acquistava la quota di 1/2 degli immobili identificati al catasto fabbricati F.20 n.133 sub 26 e 35.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE: *Concessione Edilizia:* n° 120/77 - Prot. n° 5379 - Prat. n° 217/77 del Comune di Azzano Decimo in data 28.11.1977 ed *Abitabilità:* Prat. n° 217/77 del 23.06.1982.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

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

NOTE: Vedi Specifiche in "descrizione" ed in All.to 6

### 7.2 Conformità urbanistica

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	<b>VAR n° 69</b> approvata con DC n° 3 del 23.02.2016
Zona omogenea:	<b>Zona B1</b> - Residenziale di saturazione semintensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	<b>VAR n° 69</b> approvata con DC n° 61 del 21.10.2015
Zona omogenea:	<b>Zona B1</b> - Residenziale di saturazione semintensiva
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc/mq

Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,5 ml
Volume massimo ammesso:	non previsto dalle NTA
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vedi specifiche e dati in All.to 2 - parte NTA.

**Note sulla conformità:** NESSUNA.

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

**Note generali sulla conformità:** Vedi specifiche e dati in All.to 2

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] e Garage [C6] sito in Via Dei Gelsi n° 25**  
di cui al punto **A - Appartamento con cantina e Garage**

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

**I1 - Immobile** (sub 26) inserito in un condominio a titolo *Gemini 2* (foto da **02** a **08**) costituito dal mappale 133 in oggetto di *E.I. n° 149/18* e riferito ad un **appartamento**, posto sul lato *nord-est* del condominio e sul lato *sud* del lotto-mappale, sagomato a forma rettangolare e con i lati lunghi in direzione *nord-sud*. Nello stesso, sul suo lato *nord*, insiste anche un analogo condominio (vedi All.to **6**) avente nome *Gemini 1*. L'intero complesso condominiale e di conseguenza anche l'immobile in Esecuzione si riconduce ad una tipologia architettonica abbastanza semplice, modesta ma comunque piacevole, di buona pulizia formale e di modesta "presenza" volumetrica (**3** livelli, dal *Piano Rialzato* al *Piano 2*) nel contesto dell'antistante quartiere, occupato prevalentemente da tipologie abitative a *villette monofamiliari* e/o *bifamiliari* e qualche altro condominio di modesta volumetria. Confinante a *sud* con il mappale di cui sopra vi è una direttrice viabilistica *est-ovest* con classificazione di strada urbana di quartiere, dal nome **Via Dei Gelsi** che, come evidenziato (foto **02-03-04**) collega la vicina **Strada Regionale n° 251** che, come evidenziato (foto **01**) collega gli abitati di **Tiezzo, Corva e Pordenone** (a *nord*) con (a *sud*) i poco distanti aggregati urbani di **Cinto Caomaggiore e Portogruaro**. Il complesso edilizio è costituito da un unico blocco con una geometria planimetrica a rettangolo, con il lato "lungo" posto sull'asse longitudinale *est-ovest* e dalla caratteristica di un *Piano Scantinato* (*locali tecnici, cantine e garage*) seminterrato per una parte (lato *sud*) e per l'altra (lato *nord*) aperto e raggiungibile direttamente dall'esterno (direttamente dalla pubblica *Via Dei Gelsi* - foto **04-05** e dal piazzale di *parcamento* condominiale (foto **06 e 39**) dove insistono gli altri *box-auto*. Il complesso edilizio è, come detto, composto da **3** livelli (*Piani: Rialzato, Primo e Secondo*) con n° **3** *Unità Abitative per Piano* numerate con, metodo alquanto singolare, il numero civico **25** seguito da una lettera maiuscola (da **A** a **I**) in sostituzione dei rispettivi numeri da **1** a **9** abitualmente usati per identificare gli *interni*. Geometricamente ben inserito nel *lotto-mappale* ma quasi privo di giardino se non un piccolo lembo di "cintura" sul lato *est* (foto **02-03 e 04**) e una serie di piccole aiuole con essenze ed arbusti sul fronte principale (foto **03-04**) lato *sud*. L'architettura del corpo edilizio contenente l'immobile in oggetto di *E.I.*, è riferibile ad un contesto di modesta "presenza" e con uno stile architettonico "leggero e moderno", tipico degli anni di realizzazione e con una tipologia estetica e di finiture vicina ad un linguaggio cittadino, confermato dalla collocazione decisa-

mente centrale. L'epoca di costruzione di tutto il complesso condominiale è della fine degli anni settanta (28.11.1977 per la Concessione Edilizia del Progetto Architettonico ed in data 23.06.1982 la licenza di Abitabilità - vedi All.to 6) e la sua composizione strutturale, tipica per quegli anni, è composta da strutture orizzontali e verticali in cls armato e solai in latero cemento. Strutture che hanno sopportato bene il sisma del 1976 (edificio con Inizio Lavori nel mese di novembre 1978 e Fine Lavori nel mese di marzo 1982 vedi All.to 6) ma che, successivamente, non sono mai state adeguate alle relative norme (attualmente vigenti) susseguitesesi all'evento tellurico.

L'**Immobile** (sub 26) posto al Piano Secondo dell'edificio e con destinazione ad **appartamento** int. 8 (identificato come 25H - vedi foto 10) è composto da 4 vani: **cucina, pranzo-soggiorno, camera singola e camera matrimoniale** più accessori: **ingresso, disimpegno-distribuzione** notte, **ripostiglio-WC e bagno principale** (5,5 in visura catastale attuale - vedi All.to 2) così come da progetto architettonico originario e sottoposto ad opere di Variante per "ridistribuzione interna" (vedi All.to 6) atte a trasformare il piccolo vano destinato a **ripostiglio**, in **bagno** secondario, cieco ma dotato di aspiratore aria collegato a rete. È identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 20 mapp. 133 sub 26, con la categoria **A2** corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in Via Dei Gelsi al civico 25. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario Progetto Edilizio (vedi All.to 6) licenziato e realizzato alla fine degli anni settanta e dotato del certificato di Licenza di Abitabilità in data 23 giugno 1982. La destinazione d'uso (**Zonizzazione**) come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. e sua ultima **VAR n° 69 adottata** con DC n° 61 del 21.10.2015 ed **approvata** con DC n° 3 del 23.02.2016 del Comune di Azzano Decimo, è (vedi All.to 2) corrispondente a: **Zona B1 - Residenziale di saturazione semintensiva**.

L'**Unità Immobiliare** con tipologia architettonica ad **appartamento**, è collocata al Piano Secondo nella parte nord-est del corpo edilizio dal nome Condominio Gemini 2 che insiste marginalmente sul lato sud del lotto-mappale 133, ha forma rettangolare con i lati più lunghi nella direzione est-ovest e con quelli più corti nella direzione opposta ed ha dimensioni (foto da 03 a 07) abbastanza modeste per tipologia e collocazione e sufficientemente adeguate alle esigenze richieste, all'epoca, dalla proprietà.

La tipologia strutturale dell'**Unità Abitativa (immobile n° 1 in E.I.)** è ovviamente la medesima di quella condominiale, con calcestruzzo armato per le strutture portanti orizzontali (travature) e verticali (pilastrature) con tutti i solai in latero-cemento e

mattoni forati (singoli o bimattoni) per le pareti divisorie-tramezze interne. La tipologia architettonico-costitutiva dell'**appartamento** è tipica e consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice ma con finiture (singolare l'uso di serramenti in alluminio con tipologia a doppio vetro-termopan ed all'impianto generale termo-sanitario a carattere autonomo) di discreto livello. Ha sviluppo geometrico rettangolare, posizionato coi suoi lati esterni nord ed est a "cintura" perimetrale dell'edificio a formare una **L** e confinante con l'altra *Unità Abitativa in Piano* sul suo lato sud. L'appartamento in oggetto, come l'intero edificio dato l'anno di edificazione ed i mancati interventi strutturali, *non rispetta* le relative ed attuali normative (*anti sismicità* post terremoto) ma è perfettamente a norma per quelle urbanistiche vigenti, completo di tutti gli allacciamenti a rete: GAS ed ACQUA POTABILE con la sola eccezione della RETE FOGNARIA (non è presente) visto che per lo smaltimento delle acque reflue viene utilizzata una vasca **Imhoff** più adeguati pozzetti condensagrassi. L'impianto elettrico (suo contatore e quadro generale foto da **32** a **34** part.ri 1 e 2) è presente ma **non è stato adeguato alla normativa vigente**, salvo per tutti i locali comuni. Tutti i vani principali, **cucina, pranzo-soggiorno, camere (3)** e **bagno principale** sono dotati di buone illuminazione ed areazione naturale ad esclusione del vano **bagno secondario** (servizio in scheda catastale) in zona notte di supporto al vicino **bagno principale** che di conseguenza risulta cieco ma dotato di aspiratore aria collegato a rete e, come tutti i vani comunque, dotato di illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e, ove necessario, punti luce da pavimento e da tavolo. L'impianto di riscaldamento è a carattere autonomo (bruciatore del tipo *caldaietta stagna*) e "lavora" con corpi radianti in metallo lamellare, tipici degli anni di costruzione dell'immobile. La produzione d'acqua calda (relativa a **cucina** e **bagno**) è garantita dallo stesso impianto. I serramenti, in alluminio, sono dotati di vetrate doppie e tipologia termopan ottenendo quindi un buon livello coibente seppur il legno avrebbe garantito maggior *miglioria*. La pavimentazione degli ambiti: **ingresso-disimpegno-distribuzione, cucina, pranzo-soggiorno** è in piastrellatura di unico formato e tipologia, stesa a forma regolare e perpendicolare alle pareti mentre per i locali **bagni**, principale e secondario, è in piastrellatura di ceramica smaltata con disegno e colorazione diversificate in cm 20x20, stese a reticolo perpendicolare. Le due camere, invece, hanno *laminparquet* in legno massiccio a quadrotte, tipico degli anni '70, da cm 13x13 a cinque listelli.

**N.B.** - Si è redatto appositamente a seguito della nuova procedura e Normativa di

**E.I.** l'**Attestato di Prestazione Energetica - APE** (vedi All.to 7) nonostante la non obbligatorietà della sua redazione alla data di realizzazione del complesso condominiale e rispettivo immobile ad ufficio.

L'**immobile** (sub 26) in esecuzione, confina: a **nord** e ad **est** (foto 02-05-06 e Tav. Architettonica Piano Tipo del Progetto Edilizio in All.to 6) con l'esterno, a **sud** e ad **ovest** (foto 09-10 e Tav. Architettonica Piano Tipo del Progetto Edilizio in All.to 6) con altre unità interne adibite ad **appartamento**.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi scheda catastale in All.to 2 e foto da 03 a 06) è composto attualmente da **quattro** vani più **ingresso**, **disimpegno-distribuzione** notte, **ripostiglio-WC** e **bagno principale** (foto 11-21-22 e da 28 a 30) compreso un **terrazzo**, esposto a nord (foto 18-19 e 20) suddivisi, come prassi per questa destinazione d'uso in: **zona giorno** (foto da 11 a 18) costituita da: **ingresso** e **pranzo-soggiorno** con adiacente la **cucina**. Da questi due, separatamente, si può accedere (foto 18-15 e 19) al **terrazzo** più la **zona notte** (foto da 21 a 30) costituita da: **disimpegno-distribuzione** notte, due **camere**, una **singola**, una **matrimoniale**, più il **bagno** principale e quello **secondario**.

Nello specifico si descrive l'**immobile** con **ingresso** dal pianerottolo condominiale del Piano Secondo (foto 10) dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da 11 a 30) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo:

l'ambito ad **ingresso-disimpegno-distribuzione** (foto 11-12-13 e 15) da dove si accede, a partire dal lato **nord** ed in senso orario ai vani: **pranzo-soggiorno** (foto 12-13 e 15) **cucina** (foto 16-17) e rispettivo **terrazzo** (foto da 18 a 20) il **disimpegno-distribuzione** notte (foto 21-22) da dove si accede ai vani **camera singola**, **camera matrimoniale**, **bagno principale** e **bagno secondario**.

In dettaglio tutti i vani di cui prima: il vano, stile open space, **ingresso-pranzo-soggiorno** (foto da 11-15) dal quale si può anche accedere direttamente al **terrazzo** (part. 3 foto 15) il vano **cucina** (foto 16-17) esposto a **nord**, ben illuminato ed areato e di discrete dimensioni e con l'uscita sul **terrazzo** (foto da 18 a 20) l'ambito **disimpegno-distribuzione** notte (foto 21-22) dal quale si accede agli altri vani: **camera singola** (foto 23-24-25) **camera matrimoniale** (foto 26-27) rivolte verso **nord**, il **bagno principale** (foto 28) di buone dimensioni, adeguatamente illuminato ed aerato grazie all'affaccio diretto verso **est** ed in chiusura l'ultimo vano (foto 29-30) relativo alla **bagno secondario**, non areato ma dotato di **aspiratore d'aria** collegato a rete.

Si precisa che tutti i serramenti dell'abitazione in **E.I.** sono in alluminio e sono dotati

di doppi vetri a tipologia termopan e che l'appartamento, come tutti gli altri del complesso edilizio, non è dotato di impianto centralizzato bensì termo-autonomo (vedi specifiche in All.to 7 - APE) con bruciatore singolo a caldaietta stagna che, cosa alquanto grave (part. 1 foto 19) è stata **trafugata** dai proprietari eseguiti.

Aggregato all'appartamento, come locale accessorio, c'è un vano **cantina** (foto 37-38) collocato nel Piano Scantinato, dal facile ed immediato accesso dal locale vano scale comune e quadri elettrici generali e contatori (foto 32, 33-34 Part. 2 e foto 35-36) e di discrete dimensioni (mq 9,28 di S.U. con riscontri da rilievo in sopralluogo e cartacei sul Progetto Architettonico - vedi All.to 6 e scheda catastale) con buona illuminazione ed areazione grazie al serramento (Part. 1 foto 36-37) con affaccio (Part. 2 foto 07 e Part. 3 foto 08) verso sud, la piccola aiuola ad essenze ed arbusti e la pubblica Via Dei Gelsi.

L'**immobile** (sub 26) con i suoi vani ed accessorio in esecuzione, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle loro dimensioni planivolumetriche ed attuali destinazioni d'uso riscontrate è risultato **conforme nella sua totalità con quanto riportato nella Scheda Catastale**, visto che le **lievi difformità** riscontrate ed evidenziate (vedi All.to 2) non modificano in alcun modo la consistenza catastale dello stesso e (vedi All.to 6 e se si volesse aggiornare con un costo forfettario di € 500,00) nella composizione distributiva riferita al Progetto Architettonico, seppur con qualche piccola modifica ma di sola distribuzione interna e confortata dalla regolare (vedi All.to 6) ABITABILITÀ.

\*\*\*\*\*

**I2 - Immobile** (sub 35 - foto 39-40) inserito nello stesso Condominio Gemini 2 di cui al precedente **Immobile n° 1** ed inserito nello stesso mappale 133, in oggetto di **E.I. n° 149/18** e riferito ad un **manufatto** posto sul lato nord del condominio e su quello sud del lotto-mappale.

L' **Immobile** (sub 35) collocato al Piano Seminterrato dell'edificio (foto 40) e con destinazione a **garage** è composto da un unico **vano** (come da visura catastale attuale, vedi All.to 2) di superficie utile netta di mq 14,42 (con riscontri da rilievo e cartacei sul Progetto Architettonico - vedi All.to 6 e scheda catastale - vedi All.to 2, contrariamente a quanto riportato - mq 15,00 - sulla visura catastale attuale, vedi All.to 2) data la verifica in loco della metratura resa possibile dal suo stato. Detto immobile è identificato catastalmente (vedi All.to 2) al FG 20 mapp. 133 sub 35, con la categoria **C6** corrispondente ad stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, situato in Via Dei Gelsi senza civico in quanto lo stesso è ri-

ferito alla *singola abitazione (immobile n° 1 in E.I.)*. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to 6) licenziato e realizzato alla fine degli anni settanta e dotato del certificato di *Autorizzazione di Abitabilità* in data 23 giugno 1982. La *destinazione d'uso (Zonizzazione)* come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. e sua ultima **VAR n° 69 adottata** con DC n° 61 del **21.10.2015** ed **approvata** con DC n° 3 del **23.02.2016** del Comune di Azzano Decimo, è (vedi All.to 2) corrispondente a: **Zona B1 - Residenziale di saturazione semintensiva**.

L'*immobile* (sub 35) in esecuzione, confina: a **nord** (foto 05-06 più Tav. Architettonica Piano Seminterrato in All.to 6) con il piazzale interno del condominio destinato a *parcamento*, ad **est** ed **ovest** con altri garage (foto 05-06 e 39 più Tav. Architettonica Piano Seminterrato in All.to 6) ed a **sud** (part. 3 foto 31-35 e Tav. Architettonica Piano Seminterrato in All.to 6) con la prosecuzione del *corridoio comune*, in questo caso atto al raggiungimento dei locali cantine.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi scheda catastale in All.to 2) è composto da **un unico** vano (foto 40) con un livello di manutenzione e stato di fatto più che **buono**.

L'*immobile* (sub 35) dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione recuperata dagli uffici competenti, nelle sue dimensioni plani-volumetriche ed attuale *destinazione d'uso* riscontrata è risultato **conforme** nella sua totalità con quanto riportato nella Scheda Catastale (vedi All.to 2) e (vedi All.to 6) nella composizione distributiva riferita al Progetto Architettonico.

Per i beni oggetto dell'**E.I. n° 149/18** in riferimento agli **Immobili n° 1 e 2** non è presente alcun *attestato di certificazione e conformità* per gli impianti *elettrico* e *idro-termo-sanitario*.

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'immobile è: di **discreto** pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali, ma di **buon** livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità per tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti (vedi All.to 2) alla scheda catastale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████ - Stato Civile: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,89**

E' posto al piano: SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: periodo che va dalla fine anni settanta (novembre1978) e fine lavori nel marzo del 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: MAI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25 di Via Dei Gelsi; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

APPARTAMENTO: il Valore al Mq espresso è pari al valore minimo tra quelli riportati (€ 700,00 min - € 900,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la categoria edilizia ABITAZIONI CIVILI, Anno 2018 - semestre 1 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Azzano Decimo, ridotto del 10% ed arrotondato per difetto ad € 600,00 a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, ma date le buone condizioni manutentive dell'intero corpo edilizio e dell'immobile in Esecuzione e, nonostante la situazione generale di mercato immobiliare, le buone potenzialità urbanistiche dello stesso nel contesto urbano circostante. GARAGE: il Valore al Mq espresso è pari al valore massimo tra quelli riportati (€ 600,00 min - € 800,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la categoria edilizia BOX, Anno 2018 - semestre 1 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Azzano Decimo per tale categoria edilizia, a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari ma anche delle buone ed oggettive potenzialità della specifica destinazione d'uso, oggi più che mai ricercata in ambito abitativo a carattere condominiale, nonostante la "stanca" situazione generale di mercato immobiliare.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - <i>appartamento</i> Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 26 (A2/abitazione di tipo civile) P2	sup lorda di pavimento	1,00	87,43	€ 600,00
U.N.1 - I1 - <i>superfici accessorie</i> - Terrazzo Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 26 (A2/abitazione di tipo civile) P2	sup lorda di pavimento	0,70	2,66	€ 600,00
U.N.1 - I1 - <i>cantina</i> Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 26 (A2/abitazione di tipo civile) PS	sup lorda di pavimento	0,70	7,18	€ 600,00
U.N.1 - I2 - <i>garage</i> Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 35 (C6/stalle-scuderie-rimesse-autorimesse) PS	sup lorda di pavimento	1,00	15,40	€ 800,00
		<b>112,67</b>		

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2018

Zona: AZZANO DECIMO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 900

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criteri e fonti:**

**Criteri di stima:**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Azzano Decimo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): APPARTAMENTO in condominio al Piano Secondo con Cantina e Garage al Piano Scantinato

Valore minimo pari ad Euro 700, rispetto al massimo di Euro 900 per l'APPARTAMENTO (comprensivo di cantina) e del Valore minimo pari ad Euro 600, rispetto al massimo di Euro 800 per il GARAGE.

## 8.2 Valutazione corpi:

**A - appartamento con cantina e garage. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.682,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
<b>U.N.1 - I1 - appartamento</b> Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 26 (A2/abitazione di tipo civile) P2	87,43	€ 600,00	€ 52.458,00
<b>U.N.1 - I1 - superfici accessorie</b> - Terrazzo Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 26 (A2/abitazione di tipo civile) P2	2,66	€ 600,00	€ 1.596,00
<b>U.N.1 - I1 - cantina</b> Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 26 (A2/abitazione di tipo civile) PS	7,18	€ 600,00	€ 4.308,00
<b>U.N.1 - I2 - garage</b> Comune di Azzano Decimo FG 20 mapp. 133 - sub 35 (C6/stalle-scuderie-rimesse-autorimesse) PS	15,40	€ 800,00	€ 12.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.682,00
Valore corpo			€ 70.682,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.682,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.682,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento con cantina e garage	Abitazione di tipo civile [A2]	112,67	€ 70.682,00	€ 70.682,00

## 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% ) € 10.602,30

## 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 60.079,70

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 60.000,00

Data generazione:  
21-02-2019 16:52:00

L'Esperto alla stima  
Arch. Aldo Giannelli

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

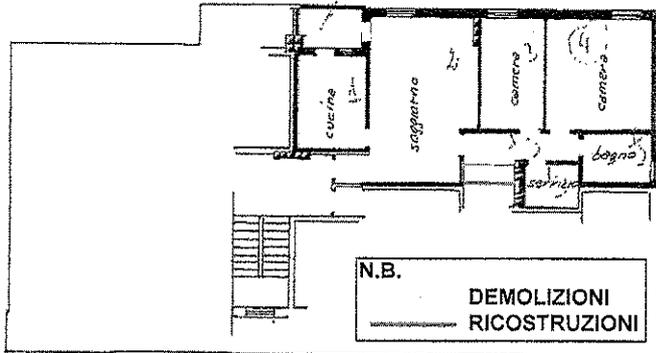
Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 663)

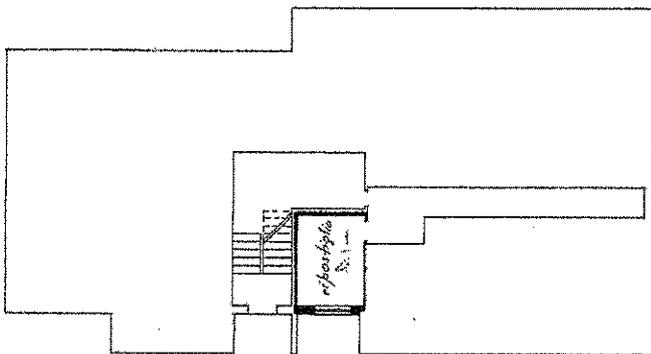
Planimetria dell'immobile sito nel Comune di Azzano Decimo via Treviso - Gemini 2°  
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FORDENONE.

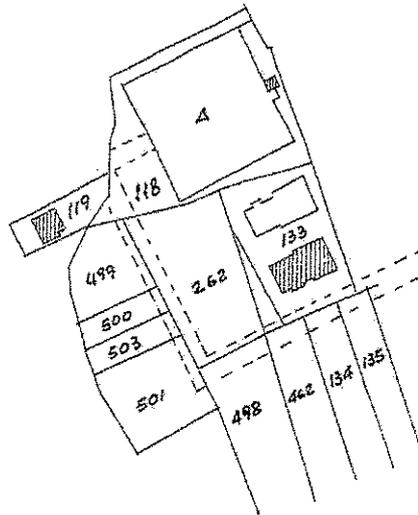


Sub. 1  
PIANO SECONDO  
H = 2.70

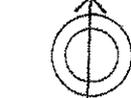
comune di Azzano x°  
F.20 - n° 133  
scala 1:2000



PIANO SEMINTERRATO  
H = 2.30



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/01/2019 - Comune di AZZANO DECIMO (VI 236) - Foglio 50 Particella 133 - Subalterno 36 VIA DEI GELSI n. 17 piano: 51-2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 41577

Compilata dal p.e. Dario Valassori  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei periti industriali  
della Provincia di Udine e Pordenone

DATA 27 ottobre 1981

Firma: Dario Valassori

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

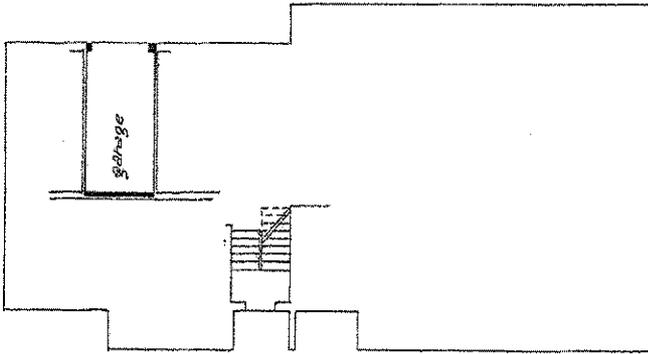
Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 23 APRILE 1930, N. 632)

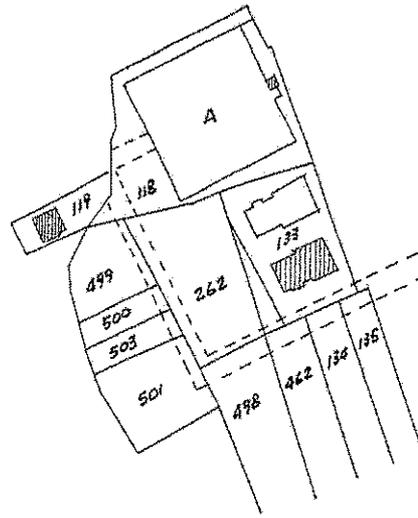
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Azzano Decimo Via Treuta - Cond. Gemina 2°  
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



Sub. II  
PIANO SEMINTERRATO  
H = 2.30

comune di Azzano X°  
F. 20 - n.° 133  
scale 1:2000



ORIENTAMENTO



SCALA DI I.

Catasto del fabbricato - Situazione al 21/01/2019 - Comune di Azzano Decimo (33037) - Foglio 20 particella 135 - Subalterno 55  
VIA DEI GELSI n. 17 piano: S1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

41586

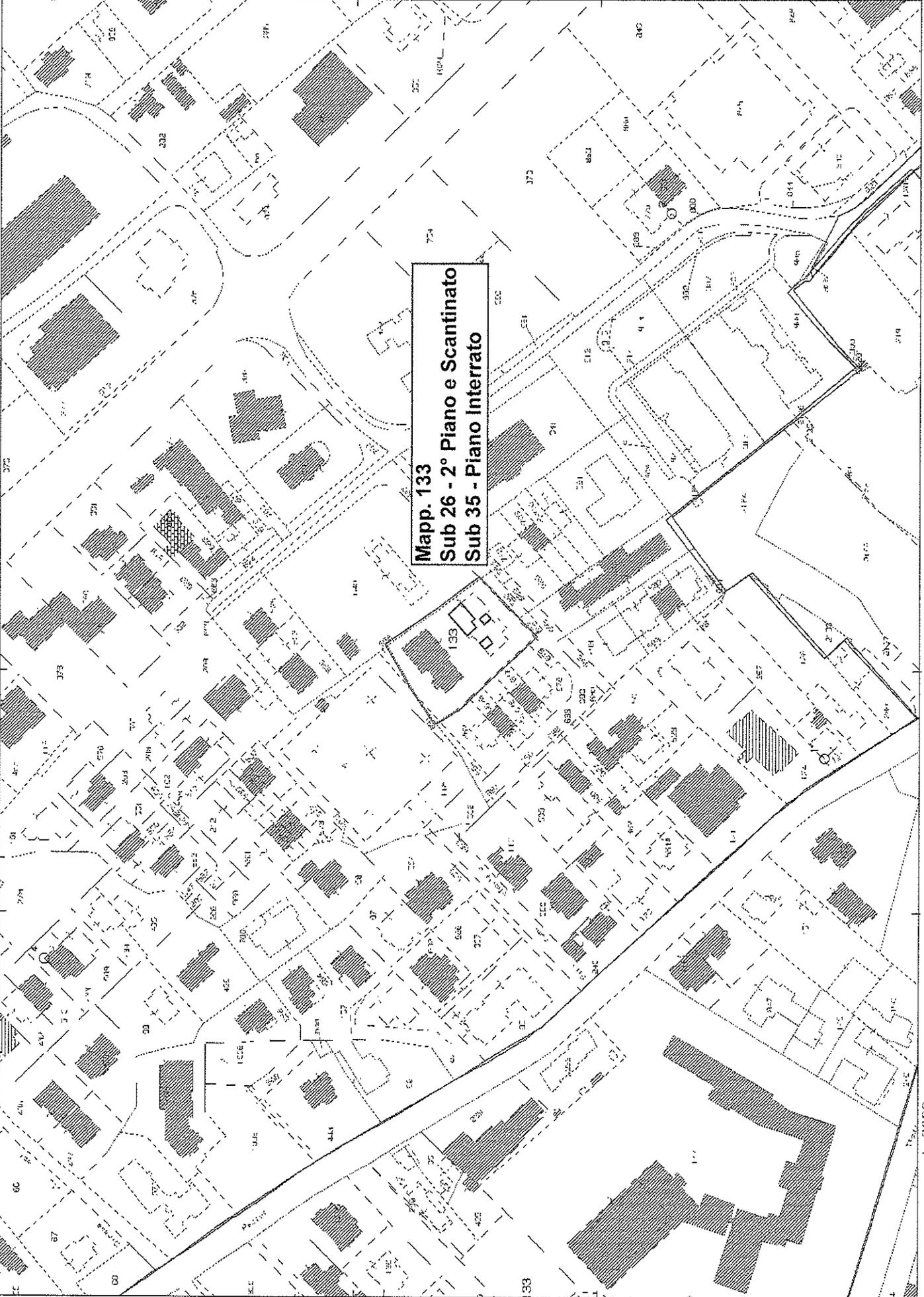
Compilata dal p.e. Dario Valvasori  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei periti industriali  
della Provincia di Udine e Pordenone

DATA 27 ottobre 1981

Firma Dario Valvasori

SPAZIO OFFICIALE ES. ROMA



**Mapp. 133**  
**Sub 26 - 2° Piano e Scantinato**  
**Sub 35 - Piano Interrato**