



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

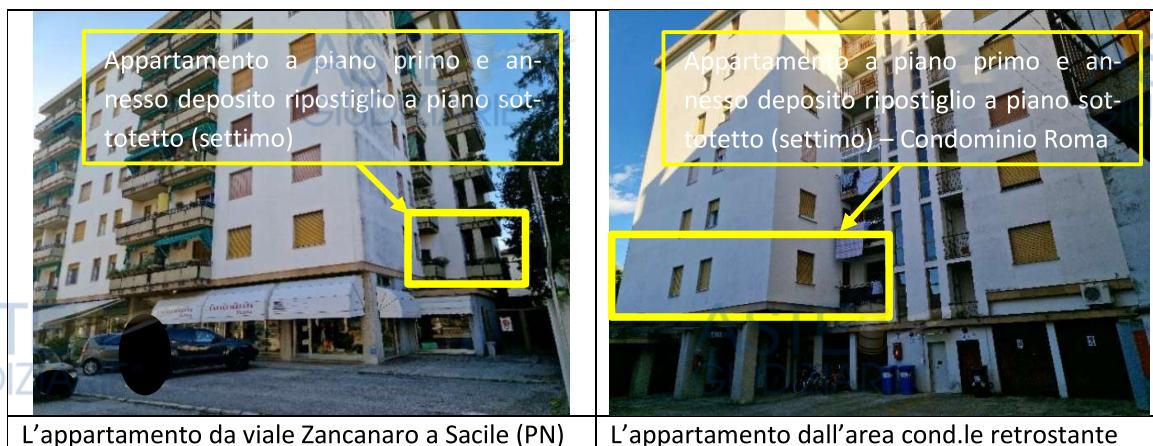
promossa da: **CONDOMINIO ROMA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **13/2025**

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

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Paolo Savoia
Codice fiscale: SVAPLA62S19G888A
Partita IVA: 01658890932
Studio in: Corso Garibaldi 66 - 33170 Pordenone
Telefono: 0434247496
Fax: 0434240897
Email: ingpaolosavoia@gmail.com
Pec: paolo.savoia2@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: viale Pietro Zancanaro n.33 - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: L'immobile di cui alla presente è ubicato in comune di Sacile (PN), viale Pietro Zancanaro n.33. Trattasi della prima zona periferica nord-est, appena esterna a quella centrale, del comune di Sacile (PN), a ca 300 m a sud, in linea d'aria, della SS13 Pontebbana che delimita a nord-ovest e a nord, gran parte dell'area cittadina. Il centro, ove sono anche i principali servizi di riferimento comunali, dista ca 750 m o 1.1 km, in relazione ai sensi unici presenti (viale Zancanaro e via Bellini sono strade a unico senso di marcia). Esso si raggiunge percorrendo via Bellini, viale Trieste, via Cavour e viale Zancanaro; oppure percorrendo i viali Zancanaro, Trieste, via Cavour, viale Zancanaro. In entrambi i casi si giunge in piazza del Popolo e nel centro storico nel suo complesso, comprendente, fra l'altro, via Garibaldi e il Duomo. La zona ove è l'immobile presenta un contesto a prevalenza di fabbricati residenziali, sia pluri che unifamiliari, complessi scolastici e teatro (Zancanaro). Sono presenti attività commerciali. La zona è ben servita dal punto di vista dei collegamenti, con la SS13 Pontebbana a 350 m ca a nord. L'autostrada A28 è a ca 6 km a sud-est e sud-ovest, rispettivamente con i due ingressi di Sacile Est ed Ovest. A Sacile è anche presente stazione ferroviaria della linea Venezia-Udine.

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

[REDACTED], foglio 15, particella 2, subalterno 89, indirizzo comune di Sacile (PN), Viale Pietro Zancanaro n.33, piano 1, z.c. B, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie Totale: 104 m2, Totale escluse aree scoperte : 101 m2, rendita € 495,80

[REDACTED] foglio 15, particella 2, subalterno 90, indirizzo comune di Sacile (PN), Viale Pietro Zancanaro n.33, piano 7, z.c. B, categoria C/2, classe 3, consistenza 3 m2, superficie Totale: 4 m2, rendita € 6,20

2. Possesso

Bene: viale Pietro Zancanaro n.33 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: viale Pietro Zancanaro n.33 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: viale Pietro Zancanaro n.33 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: CONDOMINIO ROMA

5. Comproprietari

Beni: viale Pietro Zancanaro n.33 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: viale Pietro Zancanaro n.33 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: viale Pietro Zancanaro n.33 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: viale Pietro Zancanaro n.33 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 85.184,00

Prezzo da occupato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 69.906,40

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione
viale Pietro Zancanaro n.33

Lotto: 001

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

Si

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

No - manca la trascrizione dell'accettazione d'eredità per la successione testamentaria in morte di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] con annesso deposito ripostiglio sito a Sacile (PN),
in viale Pietro Zancanaro n.33

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] foglio 15, particella 2, subalterno 89,
indirizzo comune di Sacile (PN), Viale Pietro Zancanaro n.33, piano 1, z.c. B, categoria A/2, classe
3, consistenza 6 vani, superficie Totale: 104 m2 Totale escluse aree scoperte: 101 m2, rendita €
495,80

Derivante da: - [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Millesimi di proprietà di parti comuni: Appartamento a P.1 e soffitta deposito ripostiglio a P.7: 21,76/1000

Confini: Appartamento a P.1: a sud-ovest muri perimetrali e parti comuni, nord-ovest muri perimetrali, nord-est muri perimetrali, sud-est muri perimetrali e altra u.i.u salvo se altri. P.7: soffitta deposito ripostiglio a piano sottotetto: sud-ovest parti comuni e/o altre unità di proprietà di terzi, nord-ovest parti comuni, nord-est altra u.i.u. di proprietà di terzi, sud-est muri perimetrali e/o parti comuni salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Derivante da: -

Millesimi di proprietà di parti comuni: Appartamento a P.1 e soffitta ripostiglio a P.7: 21,76/1000.

Confini: Appartamento a P.1: a sud-ovest muri perimetrali e parti comuni, nord-ovest muri perimetrali, nord-est muri perimetrali, sud-est muri perimetrali e altra u.i.u. di proprietà di terzi, salvo se altri. P.7: soffitta deposito ripostiglio a piano sottotetto: sud-ovest parti comuni e/o altre unità di proprietà di terzi, nord-ovest parti comuni, nord-est altra u.i.u. di proprietà di terzi, sud-est muri perimetrali e/o parti comuni salvo se altri.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Erano presenti discrepanze planimetriche a seguito delle quali si rendeva necessario procedere ad un aggiornamento planimetrico tramite pratica DoCFa. Si rendeva così l'immobile oggetto della presente catastalmente conforme.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile di cui alla presente è ubicato in comune di Sacile (PN), viale Pietro Zancanaro n.33. Trattasi della prima zona periferica nord-est, appena esterna a quella centrale, del comune di Sacile (PN), a ca 300 m a sud, in linea d'aria, della SS13 Pontebbana che delimita, a nord-ovest e a nord, gran parte dell'area cittadina. Il centro, ove sono anche i principali servizi di riferimento comunali, dista ca 750 m o 1.1 km, in relazione ai sensi unici presenti (viale Zancanaro e via Bellini sono strade a unico senso di marcia). Esso si raggiunge percorrendo via Bellini, viale Trieste, via Cavour e viale Zancanaro; oppure percorrendo i viali Zancanaro, Trieste, via Cavour, viale Zancanaro. In entrambi i casi si giunge in piazza del Popolo e nel centro storico nel suo complesso, comprendente, fra l'altro, via Garibaldi e il Duomo. La zona ove è l'immobile presenta un contesto a prevalenza di fabbricati residenziali, sia pluri che unifamiliari, complessi scolastici e teatro (Zancanaro). Sono presenti attività commerciali.

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: Secondo il Cdu allegato la particella su cui è edificato il fabbricato condominiale, di cui è parte l'immobile pignorato, particella 2 del fg. 15 del Comune di Sacile, ricade in zona B1 residenziale di tipo intensivo. Riguardo ai parcheggi l'immobile non dispone di box; non vi sono parcheggi condominiali; sono presenti parcheggi pubblici soggetti a disco orario e/o zona blu.

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

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

Note: Trattasi di contratto di comodato d'uso gratuito, sottoscritto il 18.10.2017 e registrato nello stesso anno come attestato dal timbro dell'Agenzia delle Entrate, [REDACTED]

[REDACTED] Tale contratto essendo a titolo gratuito non è opponibile al presente procedimento, per quanto riferito dal Custode g..

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CONDOMINIO ROMA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 08/06/2017 ai nn. 694; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/12/2017 ai nn. 16411/3008; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 10.049,37; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CONDOMINIO ROMA contro [REDACTED]; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/10/2021 ai nn. 988; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/12/2021 ai nn. 21012/3457; Importo ipoteca: €

18.000,00; Importo capitale: € 12.295,57; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di CONDOMINIO ROMA contro [REDACTED]; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 27/01/2025 ai nn. 240 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/02/2025 ai nn. 1951/1494; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di CONDOMINIO ROMA contro [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Pordenone in data 03/04/2025 ai nn. 634; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/07/2025 ai nn. 11837/2096; Importo ipoteca: € 18.000,00; Importo capitale: € 12.229,63; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 4.080,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 37.482,27.

Millesimi di proprietà: 21,76/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'immobile di cui alla presente non risulta accessibile ai soggetti diversamente abili per dimensioni cabina ascensore, porta accesso e uscita, tutti inferiori ai minimi previsti da normativa. Rilevata inoltre presenza di gradini negli spazi comuni per superare dislivelli.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: L'amministratore evidenziava non esservene.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: L'amministratore evidenziava che non era disponibile. Lo scrivente, tramite accesso al competente ufficio regionale del catasto energetico, confermava che non vi fosse Ape per l'immobile di cui alla presente e, quindi, provvedeva a predisporlo e depositarlo, allegandolo al contempo alla presente.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: L'amministratore evidenziava non esservene.

Avvertenze ulteriori: L'amministratore evidenziava non esservene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per la quota di 1/8 ciascuno, **proprietario/i ante ventennio al 31/12/2007**. In forza di atto di compravendita, costituzione di condominio e successione.

Note: - atto di compravendita e costituzione di condominio in data 08.11.1966 rep. n. 4331 Notaio Simone Gerardi di Spilimbergo, trascritto a Udine il 23.12.1966 ai nn. 27240/23644, con il quale

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (manca la trascrizione dell'accettazione d'eredità);

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di compravendita quota immobiliare - a rogito di Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone, in data 31/12/2007, ai nn. 271679; trascritto a Pordenone, in data 23/01/2008, ai nn. 1258/834.

Note: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: N.56
Intestazione: Ing. Sardi Roberto per conto del "Condominio Roma"
Tipo pratica: LICENZA DI COSTRUZIONE
Per lavori: Costruzione di un fabbricato comprendente N.41 appartamenti, 2 negozi e 37 autorimesse in v.le Zancanaro, su terreno distinto in catasto al F. 15 mapp. 2 -
Oggetto: LICENZA DI COSTRUZIONE
Rilascio in data 21/11/1966 al n. di prot.
Abitabilità/agibilità in data 13/01/1969 al n. di prot.

Numero pratica: N.156/89
Intestazione: Condominio Roma
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: straordinaria manutenzione
Oggetto: Autorizzazione edilizia
Presentazione in data 06/09/1989 al n. di prot. leggibile parzialmente
Rilascio in data 15/09/1989 al n. di prot.
NOTE: La presentazione della domanda di autorizzazione del 6.9.1989 presenta un protocollo leggibile solo in parte, che, pertanto, non si riporta.

Numero pratica: N.26/C
Intestazione: Condominio Roma
Tipo pratica: Pratica di costruzione edile
Per lavori: straordinaria manutenzione
Oggetto: Pratica di Costruzione Edile
Presentazione in data 06/05/1988 al n. di prot. 007581
NOTE: Il Comune con propria nota a Prot.n.7581 dsel 27.5.1988 ad oggetto: Istruttoria pratica edilizia - richiesta di integrazione dati, comunicava per il buon esito della pratica la necessità di integrazione della stessa con documentazione che elencava nella nota medesima.

Numero pratica: N.95/0105
Intestazione: Condominio "Roma"
Tipo pratica: Pratica di costruzione edile

Per lavori: manutenzione straordinaria

Oggetto: Pratica di Costruzione Edile

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 04707

NOTE: Il Comune con propria nota del 24.3.1995, Prot.n.04707 Prat.n.95/0105, vista la denuncia dell'amministratore geom. Mario Ragagnin presentata per la esecuzione lavori di sostituzione discendenti pluviali e pittura completa delle parti murarie e ringhiere da effettuarsi sul Condominio "Roma", comunicava che detta denuncia era registrata al Protocollo Generale del Comune in data 28.2.1995 con il n.04707, agli atti depositata depositata e che trattasi di opere soggette a sola denuncia. In data 10.4.1995 al nr. di protocollo 08155 era presentata dall'amministratore geom. Mario Ragagnin comunicazione di inizio dei lavori.

Numero pratica: N.99/0578

Intestazione: Condominio Roma

Tipo pratica: Pratica di costruzione edile

Per lavori: Comunicazione

Oggetto: Pratica di Costruzione Edile

NOTE: In data 15.12.1999 Prot.n. 99/0578 e Prot.n.27399 era protocollata dal Comune dichiarazione dall'amministratore pro-tempore Ragagnin Mario del 13.12.1999. Detta dichiarazione ha, appunto, ad oggetto dichiarazione di inizio lavori di manutenzione ordinaria parti comuni. L'amministratore medesimo comunicava, nella stessa, che in data 13.12.1999 avevano inizio i lavori di manutenzione straordinaria agli ascensori condominiali con successiva specifica sui lavori stessi.

Intestazione: Condominio Roma

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori Attività Edilizia Libera Asseverata (art. 16 bis, L.R. 11 novembre 2009, n. 19)

Per lavori: Manutenzione straordinaria (Legge 27 dicembre 1997, N. 449 e s.m.i.) ovvero contabilizzazione calore indiretta (ai sensi del Decreto Legislativo 141/2016, che integra il D.LGS. 102/2014) - 35 + 15 + 4

Oggetto: Comunicazione di Inizio Lavori Attività Edilizia Libera Asseverata (art. 16 bis, L.R. 11 novembre 2009, n. 19)

Presentazione in data 25/07/2018 al n. di prot. 23411

7.1

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità forometriche e prospettiche esterne e interne.

Regolarizzabili mediante: Riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Difformità forometriche e prospettiche esterne e interne.

Riduzione a conformità: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Difformità forometriche e prospettiche esterne e interne. Si evidenzia che l'edificio condominiale all'interno del quale vi è l'immobile di cui alla presente è stato realizzato in forza dei titoli edilizi allegati (Licenza di Costruzione N.56 del 21.11.1966 e reso abitabile con Autorizzazione di Abitabilità del 13.1.1969. Si evidenzia inoltre che le soffitte (utilizzate come ripostigli) potrebbero ritenersi presenti negli elaborati allegati alla Licenza di Costruzione (nelle sezioni) pur non essendo stati rappresentati in pianta. Si potrebbe pertanto ritenere che dette difformità fossero già note e presenti anteriormente al rilascio dell'Abitabilità stessa, realizzate all'epoca in corso di lavori. L'Amministratore condominiale riferiva che all'epoca della presente è stato già deliberato e sottoscritto affidamento a professionista tecnico

che si occuperà, in generale, delle parti comuni con riferimento alla volumetria dell'intero stabile, alle forometrie, alla corretta individuazione ed assegnazione dei ripostigli di piano settimo. I ripostigli non compaiono nella Licenza del 1966, sono stati realizzati e accatastati ma non risultano nel progetto originario presente in Comune. Il professionista tecnico incaricato effettuerà un rilievo dell'intero edificio (sagoma edificio e parti comuni) e redigerà attestazione di stato legittimo che depositerà in Comune. Ciò, ai sensi di quanto previsto dalla Legge Regionale 19/2009 Art.27 bis, attesterà la situazione stato di fatto alla legge, cioè costituirà stato legittimo a riconoscimento di conformità dell'opera. Al momento della presente le difformità risultano presenti.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPGR 839_Pres del 19.12.1984 e successive modifiche e varianti
Zona omogenea:	Zona B1 (residenziale di tipo intensivo) - art.9
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato Cdu in cui risultano allegate in copia.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Si veda quanto riportato alle note in area edilizia.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

L'immobile di cui alla presente procedura, facente parte del complesso condominiale denominato Condominio Roma, è appartamento posto al piano primo, con deposito-ripostiglio a piano soffitta (settimo). Il Condominio, nel suo complesso, si compone di due scale, per quanto comunicato dall'amministratore: scala A (in cui vi è l'immobile di cui alla presente), con ingresso e civico (n.33) da viale Zancanaro, scala B con ingresso e civico (n.4) da via Bellini. L'immobile pignorato risulta ubicato a Sacile (PN), viale Pietro Zancanaro n.33. L'appartamento si presentava, alla data di primo sopralluogo alla presenza del Custode g. del 23.6.2025, abitato da inquilini in virtù di contratto di comodato gratuito (vedasi allegato) e in stato conservativo insufficiente, con necessità di generali manutenzioni (tinteggiatura generale), anche per la presenza, in pareti e soffitti, di aloni e muffe, esfoliazioni almeno della tinteggiatura (vedasi es. bagno) presumibilmente anche per scarsa aerazione senza poter escludere altre problematiche (per quanto visibile). Si accede all'appartamento da scala condominiale A, a due rampe per piano, da pianerottolo comune a piano primo e porta d'ingresso. E' presente ascensore condominiale; l'appartamento (e ripostiglio) non risultano tuttavia idonei ad essere accessibili a persone diversamente abili (per dimensioni cabina ascensore, porta accesso e uscita, tutti inferiori ai minimi previsti da normativa; risultano presenti gradini negli spazi comuni per superare dislivelli nei vani di ingresso condominiale della scala A). L'appartamento si compone di zona giorno comprendente ingresso, da cui si accede a cucina, con propria uscita su terrazzo, soggiorno, con propria uscita su terrazzo. Sia cucina che soggiorno mettono in comunicazione con la zona notte costituita da corridoio, tre camere e bagno. Le due terrazze affacciano, rispettivamente, quella della cucina a nord-ovest su area scoperta restrostante il complesso condominiale, quella del soggiorno a nord-est su scoperto condominiale. I serramenti interni sono in legno, ad anta a battente, alcuni con porzioni vetrate e/o sopraelevate. I serramenti esterni sono

in legno (per quanto visibile). Tapparelle esterne in plastica. I pavimenti della zona giorno (soggiorno, e corridoi giorno e notte) sono tipo marmo, piastrelle in ceramica (presumibilmente per quanto visibile) per cucina e bagno, in legno tipo parquet per le camere. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti di cucina e bagno sono in parte anche piastrellate. I locali (in particolare pareti, soffitti) necessitano di generali manutenzioni. La dotazione impiantistica dell'appartamento è, presumibilmente e per quanto visibile, dell'epoca e comprende impianto elettrico, termico, idrico-sanitario, citofono. Va verificato in generale lo stato degli impianti rispetto al loro regolare funzionamento e rispetto alle normative vigenti ed alla regola dell'arte in termini di sicurezza e conformità. Il deposito-ripostiglio alla data del sopralluogo del 23.6.2025 appariva ingombra di suppellettili e per la quale, quindi, non è possibile stabilire il relativo stato conservativo. Si raggiunge tramite scale e/o ascensore (sino a piano sesto) condominiali. Per una migliore descrizione dell'appartamento e del deposito-ripostiglio a piano soffitta, oggetto di stima e per le relative superfici si rimanda alle rappresentazioni fotografiche alle date del 23.6.2025, 25.6.2025 e 6.10.2025 allegate (Doc.10) ed al rilievo (Doc.11).

(*) L'amministratore, sentito telefonicamente il 8.10.2025, riferiva che non gli sono note infiltrazioni e/o perdite a carico dell'immobile in oggetto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **110,93**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: vedasi autorizzazioni (1966-1968)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 33, sub.89-90; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80 (l'appartamento)

L'intero fabbricato è composto da n. 7 + soffitta piani complessivi di cui fuori terra n. 7 + soffitta

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile pignorato si presenta in condizioni sufficienti. L'appartamento di cui alla presente è in condizioni insufficienti per quanto sopra evidenziato e necessita di generali manutenzioni.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
P.1 - Appartamento comprendente ingresso, soggiorno, cucina, corridoio notte, tre camere e bagno	superf. esterna lorda	1,00	100,55	€ 800,00
P.1 - Terrazze appartamento	superf. esterna lorda	0,33	3,43	€ 800,00
			103,98	

**Accessori:**

A

1. Deposito ripostiglio Posto al piano settimo
Composto da Locale di sottotetto chiuso con porta metallica di accesso
Sviluppa una superficie complessiva di 5.57 mq ca
Valore a corpo: € **2.000,00**
Note: Trattasi di deposito ripostiglio di sottotetto a piano settimo. L'altezza interna segue la falda di copertura e va a degradare da 2.4 m ca a 1 m ca.

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

Il criterio di stima seguito è il sintetico comparativo mono parametrico, in cui nella comparazione non si è fatto riferimento a compravendite specifiche avvenute nella stessa zona, ma a valori forniti dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Elenco fonti:

Catasto di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Uffici del registro di Ufficio Provinciale - Territorio nell'ambito della Direzione provinciale di Pordenone dell'Agenzia delle Entrate;

Ufficio tecnico di Sacile;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate – OMI, anno 2024 - 2° semestre, Comune di Sacile (PN), Fascia/zona Periferica/Borgate conurbate (...): per la zona in cui ricade l'immobile de quo: € 950,00/1.250,00 a m2 rispettivamente quali valore minimo e massimo per abitazioni civili in normale stato conservativo in comune di Sacile (PN) per la zona in questione. Borsino Immobiliare F.I.M.A.A. della provincia di Pordenone 2025/2026 per il comune di Sacile (PN), appartamenti usati nella periferia € 1.200,00/1.650,00 a m2 quali valori minimo e massimo. Osservatorio Immobiliare del Friuli Venezia Giulia F.I.A.I.P. Borsino Immobiliare di Pordenone 2023 per il comune di Sacile, appartamenti usati in buono stato - abitabile € 800,00/1.500,00 a m2 quali valori minimo e massimo.

Altre fonti di informazione: Sentiti anche operatori di settore e/o agenzie locali, considerate le condizioni degli immobili visionati che appaiono in stato conservativo insufficiente (certamente l'appartamento, per quanto visibile) con necessità di manutenzioni (tinteggiatura generale), si ritiene congrua un'assunzione di 800,00 €/m2.

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso deposito ripostiglio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.184,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Comples-sivo
P.1 - Appartamento comprendente ingresso, soggiorno, cucina, corridoio notte, tre camere e bagno	100,55	€ 800,00	€ 80.440,00
P.1 - Terrazze appartamento	3,43	€ 800,00	€ 2.744,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 83.184,00

Valore Finale**€ 83.184,00**

Valore corpo

€ 83.184,00

Valore accessori

€ 2.000,00

Valore complessivo intero

€ 85.184,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 85.184,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso deposito ripostiglio	103,98	€ 85.184,00	€ 85.184,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 12.777,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 69.906,40

Data generazione:

08-10-2025 12:10:57

L'Esperto alla stima

Paolo Savoia