



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ORTLES 21 S.R.L.**

contro

N° Gen. Rep. **131/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 002 - LOTTO 2, 001 -
LOTTO 1

Esperto alla stima: Maurizio Toffoli
Codice fiscale: TFFMRZ66M12L483B
Partita IVA: 04822230274
Studio in: Via Trieste 20 - 30020 Gruaro
Telefono: 0421206019
Fax: 3337448534
Email: maurizio.toffoli@gmail.com
Pec: maurizio.toffoli@pec.eppi.it





INDICE SINTETICO



1. Dati Catastali

Bene: Campo Marzio n. 22 - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: Zona centrale di pregio

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Categoria: Appartamento [A]

Dati Catastali:

14, particella 231, subalterno 8, indirizzo Via Campo Marzio, piano 4-5, comune H657, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5, superficie 205, rendita € 1053,57,

foglio 14, particella 231, subalterno 31, indirizzo Via Campo Marzio, piano S1, comune H657, categoria C/6, classe 5, superficie 42, rendita € 312,35

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: A

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali:

14, particella 231, subalterno 32, indirizzo Via Campo Marzio, piano S1, comune H657, categoria C/6, classe 5, superficie 42, rendita € 312,35

2. Possesso

Bene: Campo Marzio n. 22 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Campo Marzio n. 22 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI



Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Campo Marzio n. 22 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Creditori Iscritti: ORTLES 21 S.R.L., BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA CREDI AGRICOLE, BANCA DI CREDITO COOP. PORDENONESE E MONSILE SOC.COOP., UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA, CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: A

Creditori Iscritti: ORTLES 21 S.R.L., BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA CREDI AGRICOLE, BANCA DI CREDITO COOP. PORDENONESE E MONSILE SOC.COOP., UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA, CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA

5. Comproprietari

Beni: Campo Marzio n. 22 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Campo Marzio n. 22 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Campo Marzio n. 22 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - LOTTO 1

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - LOTTO 2

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Campo Marzio n. 22 - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - LOTTO 1

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: 002 - LOTTO 2

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Maurizio Toffoli, libero professionista con studio a Gruaro, Via Trieste n. 20, iscritto con il n. 1274 all'Ordine dei Periti Industriali di Venezia, è stato nominato dalla Dottorssa Tesco Elisa, Perito Estimatore in data 13/01/2026, con l'incarico di valutare i beni immobili oggetto di pignoramento da parte di ORTLES 21 S.r.l., nei confronti di e operazioni di rilievo, sopralluogo, ecc.. sono iniziate il 17/03/2026 presso gli immobili posti a Sacile (PN) in Campo Marzio n. 22.

OGGETTO DI STIMA:

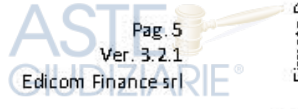
beni in proprietà per 1/1, e precisamente:

LOTTO 1

Appartamento al piano quarto e quinto (sub 8) e garage al piano S1 (sub 31) .

LOTTO 2

Garage al piano S1 (sub 32).



Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione
Campo Marzio n. 22

Lotto: 001 - LOTTO 1

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 [A] sito in Sacile (PN) CAP: 33077, Via Campo Marzio

Note: Appartamento di tipo signorile con ottime finiture, anche se datate, e numerosi arredi fatti su misura, con quasi la totalità dei locali disposti al 4° piano. Attraverso una scala interna si accede al 5° piano, dove troviamo un'ampia terrazza/giardino, con un ripostiglio, una veranda ed una pompeiana. Al piano S1 un ampio garage con cantina, disposta nella parte finale

Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Piena proprietà

Cod. Fiscale

- Stato Civile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

foglio 14,

particella 231, subalterno 8, indirizzo Via Campo Marzio, piano 4-5, comune H657, categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5, superficie 205, rendita € 1053,57

Millesimi di proprietà di parti comuni: 76,63

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

foglio 14,

particella 231, subalterno 31, indirizzo Via Campo Marzio, piano S1, comune H657, categoria C/6, classe 5, superficie 42, rendita € 312,35

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E" stato modificato il bagno nella camera matrimoniale, è stata trasformata in veranda la terrazza collegata allo studio, è stato rimpicciolito il ripostiglio al 5° piano (cedendone una parte ai servizi comuni condominiali) ed è stata chiusa una parte di terrazza, ricavando un ripostiglio ed una piccola veranda .

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione dei locali

Variazione scheda sub 8 ed elaborato planimetrico con ricavo di nuova unità da cedere al



condominio: € 900,00

Oneri Totali: € 900,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Appartamento disposto su due piani, 4° e 5° con ampio garage al piano S1 (sub 31)

Caratteristiche zona: centrale esclusiva**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Pordenone.**Attrazioni paesaggistiche:** Città turistica conosciuta per l'architettura.**Attrazioni storiche:** Importanti palazzi in stile veneziano.**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria 700 ml, fermata autobus 350 ml, autostrada A28 4 km**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA CREDI AGRICOLE
contr: A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/09/2010 ai nn.
3275/2010/2953; Importo ipoteca: € 3500000; Importo capitale: € 2562832,45.**- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA CREDI AGRICOLE
contr: A rogito di Tribunale di Pordenone in data 29/09/2010 ai nn.
3277/2010/2955; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 39646,36.**- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA CREDI AGRICOLE
contr: A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/09/2010 ai nn.
3274/2010/2956; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 291179,17.**- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOP. PORDENONESE E MONSILE
SOC.COOP. contr: A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/10/2010 ai nn.
1450/2010/2988; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 252396,45.**- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA contr:
A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/10/2010 ai nn. 1909/2010/3163; Importo
ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 160479,05.**- Iscrizione di ipoteca:**Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA contr:
A rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/10/2010 ai nn. 1901/2010/3164; Importo
ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 186282,67.**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA contr

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/10/2010 ai nn. 1926/2010/3197; Importo ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 4809320,10.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA contr

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/02/2011 ai nn. 321/2011/482; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 580789,61.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ORTLES 21 S.R.L. contr

A rogito di Tribunale di Por-

denone in data 03/09/2025 ai nn. 2547.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 7630,00.

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: Nessuna. Nessuna

Millesimi di proprietà: 76,63

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - limitatamente ai locali disposti al piano S1 e 4°

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

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:

ventennio a
ta 26/06/19

PER 1/1 proprietario/i ante

to di compravendita - a rogito di NOTAIO BUSCIO PIETRO, in da-
critto a PORDENONE, in data 20/07/1984, ai nn. 6308.

Titolare/Proprietario:

27/12/1956 dal 19/02/2010 al n. 1851- Costituzione di Fondo Patrimoniale.

Note: Annotato di inefficacia il 12/06/2025 al n. 621 solo nei confronti di Banca Popolare
Friuladria Credit Agricole

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CE 13/80

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/01/1980 **al n. di prot.**

Abitabilità/agibilità in data 13/09/1984 **al n. di prot.** 24-84

NOTE: ABITABILITA' N. 35/86 DEL 23/06/1986 PER L'APPARTAMENTO

7.1

Conformità edilizia:**Appartamento [A]**

Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Deve essere presentata una pratica di riduzione a conformità per le modifiche apportate alle partizioni interne ed esterne

7.2

Conformità urbanistica**Appartamento [A]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	VARIANTE N.87 DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.23 DEL 29.04.2024
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9
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:	non superiore a quello esistente
Altezza massima ammessa:	16 m
Volume massimo ammesso:	non superiore a quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Appartamento [A]** di cui al punto A

Ampio e prestigioso appartamento attico posto al 4° e 5° e ultimo piano del condominio Garden Hause a Sacile, in centro storico con vista sul parco e sul Fiume Livenza. L'appartamento si sviluppa principalmente al quarto piano dove troviamo: una cucina con terrazzino, lavanderia e dispensa, un bagno cieco, una zona pranzo aperta con il soggiorno dove vi è un camino ed una scala a chiocciola a vista in legno che creano due elementi di arredo di prestigio. Sia la zona pranzo che il salotto affacciano su due terrazzini disposti a est con vista sul fiume. Dal disimpegno creato dalla scala a chiocciola si accede ad uno studio con caminetto a legna che si affaccia su una veranda chiusa ed alla zona notte da cui si accede, attraverso un corridoio, a tre camere da letto ed a due bagni, uno dei quali è all'interno della camera matrimoniale che ha anche un terrazzino. Attraverso la scala a chiocciola si accede al 5° piano, dove troviamo un piccolo ripostiglio e attraverso una porta blindata, si esce nell'ampio terrazzo/giardino in cui troviamo anche una pompeiana in legno con ampio tavolo per pranzare, un secondo ripostiglio ed una piccola veranda. Faccio notare che da questa terrazza si ha una vista esclusiva sia sulla parte storica di Sacile che sul parco lungo il fiume Livenza. Al piano interrato troviamo un ampio garage, con portone motorizzato, che include anche una cantina.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di **Piena proprietà**Cod. Fiscale **Stato Civile** -

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **366,00**E' posto al piano: **S1-4-5**L'edificio è stato costruito nel: **1984**L'unità immobiliare è identificata con il numero: **22**; ha un'altezza utile interna di circa m. **270**L'intero fabbricato è composto da n. **6** piani complessivi di cui fuori terra n. **5** e di cui interrati n. **1**Stato di manutenzione generale: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: Vista la particolarità della struttura, progettata a suo tempo dal famoso Architetto Mar, oggi presenta problemi di infiltrazioni d'acqua diffuse, alcuni ammaloramenti dei calcestruzzi, delle lattonerie che ne rivestono gran parte delle facciate e sarebbero necessari lavori di reimpermeabilizzazione delle terrazze e delle aiuole che contengono il terreno, oltre al rifacimento della pavimentazione dei terrazzi e alla manutenzione dei parapetti. Ricordo inoltre che, vista la vicinanza con il fiume Livenza, un paio di volte l'anno i garages, al piano interrato, vengono allagati da una lama d'acqua di circa 10/15 cm.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione:
tapparelle materiale protezione: **plastica** condizioni: **da**
ristrutturare

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **laminati** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni:
da ristrutturare

Pavim. Esterna

materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **cotto** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna

materiale: **parquet incollato** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza**
maniglione antipanico condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **intonaco plastico** condizioni:
sufficienti

Impianti:

Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle**
vigenti normative

Citofonico

tipologia: **video** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **convettori**
condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Energia solare

tipologia: **pannelli termici solari a debole concentrazione**
utilizzo: **riscaldamento** condizioni: **da ristrutturare** conformità:
da collaudare

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione:
tubi in ferro diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni:
sufficienti conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo dei mq. si sono applicati i criteri stabiliti dal DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale	sup lorda di pavimento	1,00	230,00	€ 2.300,00

terrazze	sup lorda di pavimento	0,30	40,80	€ 2.300,00
----------	------------------------	------	-------	------------

270,80

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A

1. Garage

Identificato al n. sub 31

Posto al piano S1

Composto da Box +cantina

Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq

Destinazione urbanistica: residenziale

Valore a corpo: € 56000

Note: Garage con ampia porta di accesso motorizzata delle dimensioni utili di ml 6.85x4.20, con cantina e ripostiglio, separata e posta nella parte finale dimensioni ml 3.00x4.20. L'altezza utile media di entrambi i locali è di ml. 2.50

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

Vedi relazione All. 8

Elenco fonti:

Catasto di PN;

Ufficio tecnico di Sacile;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta del mercato.

8.2 Valutazione corpi:

A. Appartamento [A] con annesso Garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 622.840,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale	230,00	€ 2.300,00	€ 529.000,00

terrazze	40,80	€ 2.300,00	€ 93.840,00
----------	-------	------------	-------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 622.840,00

Valore Finale € 622.840,00

Valore corpo € 622.840,00

Valore accessori € 56.000,00

Valore complessivo intero € 678.840,00

Valore complessivo diritto e quota € 678.840,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento [A] con annesso Garage	270,80	€ 678.840,00	€ 678.840,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 135.768,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 900,00

Riduzione a conformità e variazioni catastali € -2.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 540.172,00

Lotto: 002 - LOTTO 2

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: A.

Garage o autorimessa [G] sito in Sacile (PN) CAP: 33077, Via Campo Marzio

Note: Ampio garage doppio, di 42 mq, con accesso ampio non motorizzato, posto al piano S1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà
Cod. Fiscale:
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione foglio 14,
particella 231, subalterno 32, indirizzo Via Campo Marzio, piano S1, comune H657, categoria
C/6, classe 5, superficie 42, rendita € 312,35

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E" stato modificato, demolendo la tramezza
centrale e creando un unico locale .

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale e riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione dei locali

Variazione scheda ed elaborato planimetrico e riduzione a conformità: € 2.400,00

Oneri Totali: € 2.400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Garage al piano S1 (sub 32)

Caratteristiche zona: centrale esclusiva

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Città turistica conosciuta per l'architettura .

Attrazioni storiche: Importanti palazzi in stile veneziano.

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria 700 ml, fermata autobus 350 ml, autostrada
A28 4 km

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA CREDI AGRICOLE
contro A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/09/2010 ai nn.
3275/2010/2953; Importo ipoteca: € 3500000; Importo capitale: € 2562832,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA CREDI AGRICOLE

contro A rogito di Tribunale di Pordenone in data 29/09/2010 ai nn. 3277/2010/2955; Importo ipoteca: € 70000; Importo capitale: € 39646,36.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA CREDI AGRICOLE
contrc A rogito di Tribunale di Pordenone in data 30/09/2010 ai nn.

3274/2010/2956; Importo ipoteca: € 450000; Importo capitale: € 291179,17.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di BANCA DI CREDITO COOP. PORDENONESE E MONSILE
SOC.COOP. contro A rogito di Tribunale di Pordenone in data 04/10/2010 ai nn.

1450/2010/2988; Importo ipoteca: € 400000; Importo capitale: € 252396,45.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA contrc

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 20/10/2010 ai nn. 1909/2010/3163; Importo
ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 160479,05.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA contrc

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 19/10/2010 ai nn. 1901/2010/3164; Importo
ipoteca: € 100000; Importo capitale: € 186282,67.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA contrc

A rogito di Tribunale di Pordenone in data 21/10/2010 ai nn. 1926/2010/3197; Importo
ipoteca: € 2000000; Importo capitale: € 4809320,10.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA
contrc A rogito di Tribunale di Pordenone in data 22/02/2011 ai nn.

321/2011/482; Importo ipoteca: € 150000; Importo capitale: € 580789,61.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di ORTLES 21 S.R.L. contro
denone in data 03/09/2025 ai nn. 2547.

A rogito di Tribunale di Por-

Dati precedenti relativi ai corpi: A

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

**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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non prevista in quanto locale non riscaldato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

l/1 proprietario/i ante

ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO BUSCIO PIETRO, in data 26/06/1984, trascritto a PORDENONE, in data 20/07/1984, ai nn. 6308.

Titolare/Proprietario:

forza di Costituzione di Fondo Patrimoniale.

Note: Annotato di inefficacia il 12/06/2025 al n. 621 solo nei confronti di Banca Popolare Friuladria Credit Agricole

15. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: CE 13/80

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/01/1980 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 13/09/1984 al n. di prot. 24-84

15.1 Conformità edilizia:

Garage o autorimessa [G]

Nessuna.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità edilizia; note: Deve essere presentata una pratica di riduzione a conformità per le modifiche apportate alle partizioni interne ed una variazione catastale

15.2 Conformità urbanistica

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	VARIANTE N.87 DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.23 DEL 29.04.2024
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 9
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:	non superiore a quello esistente
Altezza massima ammessa:	16 m

Volume massimo ammesso:	non superiore a quello esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto A

Ampio garage doppio di 42 mq posto al piano S1 del condominio Garden Hause a Sacile, in centro storico, dove la disponibilità di ricoveri chiusi per auto di grandi dimensioni è praticamente introvabile.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Fadalti Piero- Piena proprietà**

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **42,00**E' posto al piano: **S1**L'edificio è stato costruito nel: **1984**L'unità immobiliare è identificata con il numero: **Sub 32**; ha un'altezza utile interna di circa m. **250**L'intero fabbricato è composto da n. **6** piani complessivi di cui fuori terra n. **5** e di cui interrati n. **1**Stato di manutenzione generale: **discreto**

Condizioni generali dell'immobile: Vista la particolarità della struttura, progettata a suo tempo dal famoso Architetto Mar, oggi presenta problemi di infiltrazioni d'acqua diffuse, alcuni ammaloramenti dei calcestruzzi, delle lattonerie che ne rivestono gran parte delle facciate e sarebbero necessari lavori di reimpermeabilizzazione delle bocche di lupo. Ricordo inoltre che, vista la vicinanza con il fiume Livenza, un paio di volte l'anno i garages, al piano interrato, vengono allagati da una lama d'acqua di circa 10/15 cm.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **da ristrutturare**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza**
maniglione antipanico condizioni: **buone**

Impianti:
Ascensore

tipologia: **a fune** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo dei mq. si sono applicati i criteri stabiliti dal DPR 138/98

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage	sup lorda di pavimento	1,00	42,00	€ 1.500,00
42,00				

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16. Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Vedi All. 8

Elenco fonti:

Catasto di PN;

Ufficio tecnico di Sacile;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta del mercato.

16. Valutazione corpi:

A. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 60.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
garage	42,00	€ 1.500,00	€ 63.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 60.000,00

Valore Finale**€ 60.000,00**

Valore corpo

€ 60.000,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 60.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 60.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Garage o autorimessa [G]	42,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00

16. 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%)

€ 9.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.400,00

16. Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 48.600,00**Note finali dell'esperto:**

Nel corso dei sopralluoghi ho riscontrato la non corretta rappresentazione grafica sia negli elaborati grafici, depositati in Comune come seconda variante alla concessione edilizia originaria n. 13/80 (concessione edilizia n. 84/84 del 13/09/1984), sulla quale è stata rilasciata l'abitabilità n. 24/84 (per i garages) e l'abitabilità n. 35/86 per l'appartamento. Analoghe discrepanze vi sono anche rispetto alle planimetrie catastali depositate e consistono in:

piccole modifiche interne, modifica al piano attico (P 5° terrazzo) che riguarda anche le parti condominiali.

Non è stato possibile redigere l'APE in quanto il riscaldamento condominiale è centralizzato ed integrato all'interno dell'appartamento da un impianto di climatizzazione e da due caminetti a legna, dei quali non si conoscono caratteristiche e dati che possano consentire la corretta compilazione.

Allegati

All. 1 NOMINA CTU

All. 2 RACCOLTA DATI E PRIMO ACCESSO

- AII. 3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- AII. 4 ESTRATTI PRGC
- AII. 5 PRATICHE EDILIZIE
- AII. 6 CERTIFICATO IPOTECARIO E VISURE
- AII. 7 SPESE CONDOMINIALI
- AII. 8 RELAZIONE TECNICA SUI CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI
- AII. 9 A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1
- AII. 9 B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 2
- AII. 10 PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Data generazione:
01-04-2026 09:04:16

L'Esperto alla stima
Maurizio Toffoli