



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]
[REDACTED])

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **188/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 24-10-2025

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Comune di Caneva, foglio 20
mapp. 205 sub. 2 porzione di abitazione
sita in Via Sacile n. 50 piano T-1-2;
mappale 530 deposito in Via Sacile al
piano terra;
mappale 529 corrispondente ad un
terreno agricolo**

Esperto alla stima: Francesco Marzinotto
Codice fiscale: MRZFNC85B06G914F
Partita IVA: 03747750275
Studio in: Via San Benedetto 15/5 - 30026 Summaga di
Portogruaro
Telefono: 0421205157
Email: frmarzinotto@gmail.com
Pec: francesco.marzinotto@pec.eppi.it



INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Via Sacile n. 50 - località Fiaschetti - Caneva (PN) - 33070**Descrizione zona:** zona agricola con residenze**Lotto:** 001 - Comune di Caneva, foglio 20 mapp. 205 sub. 2 porzione di abitazione sita in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; mappale 530 deposito in Via Sacile al piano terra e mappale 529 corrispondente ad un terreno agricolo.**Corpo:** porzione di abitazione in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; deposito in Via Sacile al piano terra e terreno agricolo mapp. 529**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]**Dati Catastali:** P. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 20, particella 205, subalterno 2, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via Sacile n. 50, piano T-1-2, Comune Caneva, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 97 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 194,19;[REDACTED]
per 1/1, foglio 20, particella 530, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via Sacile, piano terra, Comune Caneva, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 14,87;[REDACTED]
per 1/1, sezione censuaria Caneva, foglio 20, particella 529, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale mq 1.947,00, reddito dominicale: € 17,60, reddito agrario: € 14,08**2. Possesso****Bene:** Via Sacile n. 50 - località Fiaschetti - Caneva (PN) - 33070**Lotto:** 001 - Comune di Caneva, foglio 20 mapp. 205 sub. 2 porzione di abitazione sita in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; mappale 530 deposito in Via Sacile al piano terra e mappale 529 corrispondente ad un terreno agricolo**Corpo:** porzione di abitazione in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; deposito in Via Sacile al piano terra e terreno agricolo mapp. 529**Possesso:** non occupato da alcun soggetto con presenza di arredi, mobili ed accessori**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Via Sacile n. 50 - località Fiaschetti - Caneva (PN) - 33070**Lotto:** 001 - Comune di Caneva, foglio 20 mapp. 205 sub. 2 porzione di abitazione sita in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; mappale 530 deposito in Via Sacile al piano terra e mappale 529 corrispondente ad un terreno agricolo**Corpo:** porzione di abitazione in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; deposito in Via Sacile al piano terra e terreno agricolo mapp. 529**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Sacile n. 50 - località Fiaschetti - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - Comune di Caneva, foglio 20 mapp. 205 sub. 2 porzione di abitazione sita in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; mappale 530 deposito in Via Sacile al piano terra e mappale 529 corrispondente ad un terreno agricolo

Corpo: porzione di abitazione in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; deposito in Via Sacile al piano terra e terreno agricolo mapp. 529

Creditori Iscritti: [REDACTED]

NB: vedasi atto di RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI rep. n. 17772/10079 di data 03/05/2018 notaio Luca Barassi di cui allegato n. 4/3

5. Comproprietari

Beni: Via Sacile n. 50 - località Fiaschetti - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - Comune di Caneva, foglio 20 mapp. 205 sub. 2 porzione di abitazione sita in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; mappale 530 deposito in Via Sacile al piano terra e mappale 529 corrispondente ad un terreno agricolo

Corpo: porzione di abitazione in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; deposito in Via Sacile al piano terra e terreno agricolo mapp. 529

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Sacile n. 50 - località Fiaschetti - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - Comune di Caneva, foglio 20 mapp. 205 sub. 2 porzione di abitazione sita in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; mappale 530 deposito in Via Sacile al piano terra e mappale 529 corrispondente ad un terreno agricolo

Corpo: porzione di abitazione in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; deposito in Via Sacile al piano terra e terreno agricolo mapp. 529

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Sacile n. 50 - località Fiaschetti - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - Comune di Caneva, foglio 20 mapp. 205 sub. 2 porzione di abitazione sita in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; mappale 530 deposito in Via Sacile al piano terra e mappale 529 corrispondente ad un terreno agricolo

Corpo: porzione di abitazione in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; deposito in Via Sacile al piano terra e terreno agricolo mapp. 529

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Sacile n. 50 - località Fiaschetti - Caneva (PN) - 33070

Lotto: 001 - Comune di Caneva, foglio 20 mapp. 205 sub. 2 porzione di abitazione sita in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; mappale 530 deposito in Via Sacile al piano terra e mappale 529 corrispondente ad un terreno agricolo

Prezzo da libero: € 57.136,05 arrotondato ad € 57.150,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

Il sottoscritto Perito Edile Francesco Marzinotto nato a Portogruaro (VE) il 06/02/1985, libero professionista nominato Esperto alla stima nell'esecuzione immobiliare in oggetto per l'individuazione, descrizione e stima del bene pignorato, come da verbale di conferimento di incarico ricevuto dalla dott.ssa Elisa Tesco e verbale di giuramento e accettazione incarico in data 02/05/2025, presenta il seguente rapporto di valutazione con allegati esplicativi.

OPERAZIONI PERITALI:

come precisato nell'incarico, esaminati gli atti e i documenti di causa, il sottoscritto ha provveduto alle necessarie visure, al controllo presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Pordenone, ricerca della licenza edilizia con abitabilità, due autorizzazioni edilizie, domanda di condono edilizio con successiva concessione edilizia in sanatoria e autorizzazione di agibilità, controllo in Comune per diversità edilizie, nonché valutata la corrispondenza dello stato dei luoghi per la conformità catastale ed edilizia.

Beni in Caneva (PN)

Località/Frazione località Fiaschetti

Via Sacile n. 50

Lotto: 001 - Comune di Caneva, foglio 20 mapp. 205 sub. 2 porzione di abitazione sita in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; mappale 530 deposito in Via Sacile al piano terra e mappale 529 corrispondente ad un terreno agricolo

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: porzione di abitazione in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; deposito in Via Sacile al piano terra e terreno agricolo mapp. 529.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: località Fiaschetti, Via Sacile n. 50

Note: Trattasi di una porzione di fabbricato d'abitazione sito nel Comune di Caneva (PN) Via Sacile n. 50 identificato in catasto nel foglio 20 mappale 205 sub. 2; comproprietà di 500/1000 sul bene comune non censibile sub. 3 (comune ai sub. 1 di proprietà terzi e sub. 2 di proprietà) e comune ogni altra parte di edificio per quanto riguarda il fabbricato d'abitazione ai sensi dell' art.1117 del Codice Civile; la proprietà comprende la corte esclusiva distinta con il mappale 205 sub. 5; pertinenza ad uso "deposito" identificata al catasto fabbricati nel foglio 20 mappale 530;

attiguo terreno agricolo sito nel foglio 20 mappale 529 con una superficie di mq 1.947,00. Gli immobili sono di proprietà del [REDACTED]

Il fabbricato d'abitazione, al catasto terreni, è sito nel Comune di Caneva nel foglio 20 particella 205 Ente Urbano di mq 1.320,00;

la pertinenza ad uso "deposito" al catasto terreni è sita nel Comune di Caneva nel foglio 20 particella 530 Ente Urbano di mq 13,00

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: la pratica viene [REDACTED] nella sua qualità di [REDACTED], nominata in data 10/07/2018 dal Tribunale di Milano

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: dall'allegato n. 1/A, nella relazione iniziale del custode si rileva che la [REDACTED] [REDACTED] (vedasi inoltre l'allegato 1/B). Con atto notarile del 03/05/2018 Rep. 19772/10079 del [REDACTED] il [REDACTED] 10/11/2016 a Milano, ha provveduto al formale rilascio dei beni ai creditori (vedasi allegato 4/3).

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: P. [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 20, particella 205, subalterno 2, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via Sacile n. 50, piano T-1-2, Comune Caneva, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 97 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq, rendita € 194,19

Derivante da: atto di compravendita Rep. 42080/10785 del 19/11/2002 notaio Silvana Saija come da allegato n. 4 e nota n. 5/11

Millesimi di proprietà di parti comuni: comproprietà di 500/1000 sul bene comune non censibile sub. 3 (comune ai sub. 1 di proprietà terzi e sub. 2 di proprietà) e comune ogni altra parte di edificio per quanto riguarda il fabbricato d'abitazione ai sensi dell' art.1117 del Codice Civile; la proprietà comprende la corte esclusiva distinta con il mappale 205 sub. 5; il fabbricato d'abitazione, al catasto terreni, è sito nel Comune di Caneva nel foglio 20 particella 205 Ente Urbano di mq 1.320,00

Confini: L'immobile confina con mappali 460-459-581-368-268-466-467-465-463-461

Note: la porzione di abitazione è sito precisamente in Via Sacile n. 50

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: P. [REDACTED] proprietà per 1/1, foglio 20, particella 530, scheda catastale vedasi allegato 3, indirizzo Via Sacile, piano terra, Comune Caneva, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, superficie 13 mq, rendita € 14,87

Derivante da: atto di compravendita Rep. 42080/10785 del 19/11/2002 notaio Silvana Saija come da allegato n. 4 e nota n. 5/12

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno; la pertinenza ad uso "deposito", al catasto terreni, è sita nel Comune di Caneva nel foglio 20 particella 530 Ente Urbano di mq 13,00

Confini: L'immobile confina con mappali 460-459-581-368-268-466-467-465-463-461

Note: il deposito è sito precisamente in Via Sacile n. 50

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: P. [REDACTED] proprietà per 1/1, sezione censuaria Caneva, foglio 20, particella 529, qualità semin. arbor., classe 2, superficie catastale mq 1.947,00, reddito dominicale: € 17,60, reddito agrario: € 14,08

Derivante da: atto di compravendita Rep. 42080/10785 del 19/11/2002 notaio Silvana Saija come da allegato n. 4 e nota n. 5/12

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: a Nord con mappale 465 e strada, mapp.463, mapp. 205, mapp. 268, mappale 466 e mapp. 467

Note: vedasi estratto di mappa e visura catastale di cui allegato 3 e allegato 5/12

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si rileva in sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale dell'abitazione e precisamente manca la porta di ingresso dall'esterno al sub. 3 quale bene comune non censibile al sub. 1 e sub. 2 (manca la trasformazione di una finestra in porta); non risulta rappresentata in planimetria una canna fumaria con relativa torretta sul lato Ovest del fabbricato; internamente manca la parete divisoria con relativa porta di separazione rispetto al vano dell'abitazione di proprietà terzi; non risulta materializzato in loco la corte esclusiva del sub. 2 come rappresentata nell'elaborato planimetrico allegato al tipo mappale n. 3265 del 22/06/1999; l'adiacenza esterna composta da wc risulta difforme nella posizione della porta di ingresso e le altezze interne del pollaio sono difformi rispetto alla rappresentazione grafica indicante un'unica altezza di ml 3.00 anziché

come rilevato del sottoscritto nell'allegato 9; al primo piano manca la parete divisoria con relativa porta di separazione del vano scala comune rispetto all'ingresso della porzione di abitazione; nelle tre camere poste all'interno della porzione di abitazione manca la rappresentazione grafica delle finestre esistenti dalle dimensioni di ml 0.90 x 1.53; manca di fatto la destinazione di una stanza camera quale cucina priva di qualsiasi impianto idrico e scarico del lavandino; il bagno di proprietà, con accesso dal vano scala comune, posto tra il primo e secondo piano è composto da una vasca da bagno e scaldacqua a legno e risulta non esistente il lavandino, bidet e water (di fatto viene utilizzato il bagno della porzione di abitazione di proprietà terzi); nel vano scala al secondo piano manca la parete divisoria con relativa porta di separazione del vano scala comune rispetto alla soffitta; è presente un'apertura tra la soffitta di proprietà, dalla larghezza di ml 1.20, e la soffitta di proprietà terzi ed infine sono errate le misure delle altezze interne come rilevate nell'allegato 9; la planimetria catastale del deposito (F. 230 mappa. 530) presenta difformità nella rappresentazione grafica delle pareti perimetrali esterne realizzate in lamiera ondulata e alla data di sopralluogo non risulta accessibile

Regolarizzabili mediante: pratica docfa con presentazione di due nuove planimetrie catastali
Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto sopra rilievo e variazioni catastali di due planimetrie: € 2.702,00

Oneri Totali: **€ 2.702,00**

Note: onorario stimato per una competenza di rilievo di € 800,00 + pratica docfa con due planimetrie catastali di € 1200,00 + 5% cassa € 100,00 + 22% iva € 462,00 + € 140,00 per diritti catastali per un complessivo di € arrotondato ad € 2.702,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: nessuna

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di una porzione di fabbricato d'abitazione sito nel Comune di Caneva (PN) Via Sacile n. 50 identificato in catasto nel foglio 20 mappale 205 sub. 2; comproprietà di 500/1000 sul bene comune non censibile sub. 3 (comune ai sub. 1 di proprietà terzi e sub. 2 di proprietà) e comune ogni altra parte di edificio per quanto riguarda il fabbricato d'abitazione ai sensi dell' art.1117 del Codice Civile; la proprietà comprende la corte esclusiva distinta con il mappale 205 sub. 5; pertinenza ad uso "deposito" identificata al catasto fabbricati nel foglio 20 mappale 530; attiguo terreno agricolo sito nel foglio 20 mappale 529 con una superficie di mq 1.947,00. Gli

Il fabbricato d'abitazione, al catasto terreni, è sito nel Comune di Caneva nel foglio 20 particella 205 Ente Urbano di mq 1.320,00; la pertinenza ad uso "deposito", al catasto terreni, è sita nel Comune di Caneva nel foglio 20 particella 530 Ente Urbano di mq 13,00

Caratteristiche zona: periferica di limitato valore

Area urbanistica: agricola a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Pordenone, Sacile, Conegliano e Piancavallo

Importanti centri limitrofi: Pordenone, Sacile, Conegliano e Piancavallo.

Attrazioni paesaggistiche: Piancavallo.

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero: non occupato da alcun soggetto con presenza di arredi, mobili ed accessori

Note: all'interno della porzione di abitazione e deposito sono presenti mobili, arredi ed accessori vari; con atto notarile del 03/05/2018 Rep. 19772/1007

Formale rilascio dei beni ai creditori (vedasi allegato 4/3); in data 20/07/2018, come da allegato 1/B, il Tribunale di Milano ha n.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di contro Pizzinato Amedeo; Derivante da: contratto di mutuo; A rogito di notaio Russo Francesco Saverio in data 09/11/2009 ai nn. 330995/15198; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/11/2009 ai nn. 16884/3393; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 65000; Note: vedasi allegato n. 4/1 e allegato n. 5/14. VEDASI ALLEGATO 4/3 DI DICHIARAZIONI DI CREDITO DESCRITTE NELL'ATTO DI RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI REP. 19772/10079 DEL 03/05/2018 NOTAIO LUCA BARASSI TRASCRITTO PRESSO IL SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI PORDENONE IN DATA 24/05/2018 REGISTRO GENERALE 7930 E REGISTRO PARTICOLARE 5952.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca in rinnovazione attiva con sede in Roma contro Pizzinato Amedeo; Derivante da: atto notarile pubblico; A rogito di notaio Silvana Saija in data 19/11/2002 ai nn. 42081/10786; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 21/11/2002 ai nn. 17530/3146; Importo ipoteca: € 121600; Importo capitale: € 60800; Note: vedasi allegato n. 5/15.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori giudiziario; A rogito di Tribunale di Pordenone -Unep Pordenone in data 03/12/2024 ai nn. 3325 iscritto/trascritto a Pordenone in data 30/12/2024 ai nn. 18964/14386; vedasi allegato n. 5/16.

Dati precedenti relativi ai corpi: porzione di abitazione in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; deposito in Via Sacile al piano terra e terreno agricolo mapp. 529

5. 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: nessuna

Millesimi di proprietà: comproprietà di 500/1000 sul bene comune non censibile sub. 3 (comune ai sub. 1 di proprietà terzi e sub. 2 di proprietà) e comune ogni altra parte di edificio per quanto riguarda il fabbricato d'abitazione ai sensi dell' art.1117 del Codice Civile

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - trovandosi la porzione di abitazione situata al primo e secondo piano non risulta accessibile a soggetti portatori di handicap

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: vedasi allegato n. 10

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

Avvertenze ulteriori: nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: P [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/1. dal 13/12/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Silvana Saija , in data 19/11/2002, ai nn. 42080/10785; trascritto a Pordenone , in data 13/12/2002, ai nn. 20694 e 20695/14762 e 14763.
 Note: vedasi allegato n. 4 e allegati 5/11 e 5/12; dall'allegato n. 1/A , nella relazione iniziale del custode, si [REDACTED]
 s [REDACTED] o
 E [REDACTED], ha provveduto al formale rilascio dei beni ai creditori. In data 20/07/2018, come da allegato n. 1/B, il Tribunale di Milano ha nominato la [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 163 rilasciata dal Comune di Caneva in data 12/03/1957

Intestazione: Pizzinato Giuseppe fu Giacomo

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: vedasi allegato n. 6

Per lavori: costruzione di una casa di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/03/1957 al n. di prot. 1439

Rilascio in data 12/03/1957 al n. di prot. 163

Autorizzazione di abitabilità in data 31/12/1957 al n. di prot. 150

NOTE: Tra l'anno di costruzione 1957 fino al 01/09/1967 si ritiene che siano state eseguite nel fabbricato delle opere in assenza o difformità della licenza che non necessitano di alcuna sanatoria per immobili ricadenti fuori dai centri abitati. In corso di costruzione è stata realizzata una canna fumaria con relativa torretta nel lato ovest del fabbricato; al primo piano, in tutte le tre camere, sono state realizzate in ogni stanza una seconda finestra dalle dimensioni di ml 0.90 x 1.50; la forma esterna della terrazza è stata modificata nella parte terminale con un segmento circolare con una lieve riduzione della superficie di calpestio; nel bagno posto tra il primo e secondo piano è stata ridotta l'altezza media interna da ml 2.60 a ml 2.36 con l'inserimento di un solaio sotto la copertura; la copertura a padiglione è stata modificata con un tetto a due falde con lieve modifica dell'altezza interna e nella soffitta posta sul lato nord-est è stata realizzata una seconda finestra dalle dimensioni di ml 0.90 x 0.45. Tutte le variazioni riscontrate non costituiscono abuso edilizio. Per tipologia di materiali di costruzione l'adiacenza esterna ad uso wc e pollaio è stata costruita ante al 01/09/1967. Seguono le seguenti pratiche edilizie: autorizzazione n. 03/057 del 07/07/2003 per costruzione di una recinzione realizzata come da progetto; autorizzazione n. 03/200 del 25/03/2004 per costruzione di una recinzione e regolarizzazione accesso carraio di cui opere non terminate ed in particolare manca l'installazione del cancello carraio; autorizzazione edilizia n. 93/058 del 23/04/1993 per sostituzione oscuri in legno al fabbricato di civile abitazione di cui opere non eseguite; domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi prot. 020433 del 09/12/2004 per la realizzazione di un accessorio-pertinenza all'abitazione- con elaborato grafico e rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. C06/04 del 08/08/2007 completa di autorizzazione di agibilità in sanatoria n. 8/2008 del 09/04/2008 risultante quest'ultima parte di immobile conforme alla domanda di sanatoria. Dal sopralluogo emerge che il fabbricato d'abitazione, autorizzato come unica casa d'abitazione, è stato oggetto di frazionamento con sola pratica catastale presentata in data 16/08/1999 in due unità immobiliari di cui una porzione di fabbricato costituita al piano terra con parte di soffitta al secondo piano è di proprietà terzi mentre la porzione di abitazione al primo piano con parte di soffitta risulta di proprietà della parte esecutata. La rappresentazione grafica

della scheda catastale della porzione di abitazione identificata nel foglio 20 di Caneva mappale 205 sub. 2 risulta diversa e non conforme allo stato dei luoghi mentre la situazione di progetto autorizzato nell'anno 1957 rispecchia le variazioni sopradescritte realizzate in corso d'opera e lo stato dei luoghi convalida che non esistono i presupposti dell'esistenza di due abitazioni ma di una sola casa d'abitazione il tutto inoltre confermato per la mancanza della porta d'ingresso nel lato Ovest, l'esistenza di un solo contatore elettrico ed idrico, al primo piano manca il locale cucina/soggiorno in quanto sono presenti solo camere ed il bagno tra il primo e secondo piano è privo dei sanitari (presenza della sola vasca da bagno mentre manca il water, bidet e lavandino). Con quanto accertato la porzione di fabbricato d'abitazione al primo piano con parte di soffitta è mancante di idoneo titolo edilizio autorizzativo e non possiede i requisiti igienici sanitari per avere l'abitabilità. Con i funzionari dell'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Caneva per porre rimedio alle difformità edilizie esistenti è stato definito la necessità di predisporre le seguenti pratiche:

- 1) presentare al Comune una prima pratica "preliminare" di Autorizzazione Paesaggistica semplificata alla data odierna per le opere eseguite nell'anno 1957 in difformità alla licenza edilizia prima dell'imposizione del vincolo con diritti comunali di € 10.00;
- 2) domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 51 L.R. 19/2019 per la suddivisione del fabbricato d'abitazione in due appartamenti con anno di realizzazione 1999, corrispondente alla data dell'ultima variazione catastale depositata, senza effettivamente avere eseguito opere edilizie e confermando/accertando la doppia conformità alla data di realizzazione ed alla data odierna con diritti comunali di € 52.00 + € 258,00 di sanzione amministrativa;
- 3) a seguire una seconda pratica di Autorizzazione Paesaggistica semplificata alla data odierna per le opere esterne ed interne da eseguire con diritti comunali di € 10.00;
- 4) ultima pratica di manutenzione straordinaria per modifiche prospettiche e modifiche interne per i due appartamenti con specifico ricavo al piano primo del locale soggiorno/cucina e locale bagno con ogni accessorio, adeguamento impianto idrico, termico, sanitario, elettrico, autorizzazione allo scarico e richiesta dei certificati di agibilità sia del piano terra che per il primo piano con diritti comunali di € 52.00 + € 52.00, precisando infine che non dovranno essere versati al Comune oneri di urbanizzazione. RISULTANO NECESSARIE LA PRESENTAZIONE DELLE SUDETTE PRATICHE CON SPESE A CARICO DI 1/2 CIASCUNO TRA IL PROPRIETARIO DEL PIANO TERRA CON SOFFITTA ED IL PROPRIETARIO DEL PRIMO PIANO CON SOFFITTA.

7.1

Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per porre rimedio alle difformità edilizie esistenti si dovranno predisporre le seguenti pratiche:

- 1) presentare al Comune una prima pratica "preliminare" di Autorizzazione Paesaggistica semplificata alla data odierna per le opere eseguite nell'anno 1957 in difformità alla licenza edilizia prima dell'imposizione del vincolo con diritti comunali di € 10.00;
- 2) domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 51 L.R. 19/2019 per la suddivisione del fabbricato d'abitazione in due appartamenti con anno di realizzazione 1999, corrispondente alla data dell'ultima variazione catastale depositata, senza effettivamente avere eseguito opere edilizie e confermando/accertando la doppia conformità alla data di realizzazione ed alla data odierna con diritti comunali di € 52.00 + € 258,00 di sanzione amministrativa;
- 3) a seguire una seconda pratica di Autorizzazione Paesaggistica semplificata alla data odierna per le opere esterne ed interne da eseguire con diritti comunali di € 10.00;
- 4) ultima pratica di manutenzione straordinaria per modifiche prospettiche e modifiche interne per i due appartamenti con specifico ricavo al piano primo del locale soggiorno/cucina e locale bagno con ogni accessorio, adeguamento impianto idrico, termico, sanitario, elettrico, autorizzazione allo scarico e richiesta dei certificati di agibilità sia del piano terra che per il primo

piano con diritti comunali di € 52.00 + € 52.00, precisando infine che non dovranno essere versati al Comune oneri di urbanizzazione.

Regolarizzabili mediante: due pratiche di Autorizzazione Paesaggistica, sanatoria ai sensi della Legge Regionale n. 19/2009 e pratica di manutenzione straordinaria

Descrizione delle opere da sanare: vedasi quanto descritto precedentemente

diritti comunali e sanzione amministrativa € 434,00:2= € 217,00: € 217,00

pratiche edilizie per autorizzazioni paesaggistiche € 600,00 + € 300,00, sanatoria € 4.000,00,

pratica di manutenzione straordinaria, rilievo fabbricato e pratiche di agibilità € 1.500,00 (escluse

competenze per controlli in corso d'opera, sicurezza cantiere ed ogni altro) per un compenso

totale di € 6.400,00 + 5% cassa + iva 22%= € 9198,40 :2= € 4.099,20 arrotondato ad € 4.100,00: €

4.100,00

Oneri Totali: **€ 4.317,00**

Note: nessuna

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: nessuna

7.2

Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	E6 -di interesse agricolo
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	nessuna

Note sulla conformità: nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: nessuna

Note generali sulla conformità: vedasi allegato 7

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **porzione di abitazione in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; deposito in Via Sacile al piano terra e terreno agricolo mapp. 529**

Trattasi di una porzione di fabbricato d'abitazione sito nel Comune di Caneva (PN) Via Sacile n. 50 identificato in catasto nel foglio 20 mappale 205 sub. 2; comproprietà di 500/1000 sul bene comune non censibile sub. 3 (comune ai sub. 1 di proprietà terzi e sub. 2 di proprietà) e comune ogni altra parte di edificio per quanto riguarda il fabbricato d'abitazione ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile; la proprietà comprende la corte esclusiva distinta con il mappale 205 sub. 5; pertinenza ad uso "deposito" identificata al catasto fabbricati nel foglio 20 mappale 530; attiguo terreno agricolo sito nel foglio 20 mappale 529 con una superficie di mq 1.947,00.

Il fabbricato è di proprietà del sig. **FILIPPO ANGELO CARLEMBI** nato a Caneva (TV) il **11/01/1958**

Il fabbricato d'abitazione, al catasto terreni, è sito nel Comune di Caneva nel foglio 20 particella 205 Ente Urbano di mq 1.320,00; la pertinenza ad uso "deposito", al catasto terreni, è sita nel Comune di Caneva nel foglio 20 particella 530 Ente Urbano di mq 13,00

1. Quota e tipologia del diritto

Il diritto di proprietà è esercitato dal sig. **FILIPPO ANGELO CARLEMBI** - Stato Civile: celibe - Ulteriori informazioni sul debitore: la pratica viene trattata in nome e per conto del debitore **FILIPPO ANGELO CARLEMBI** con **potestà di rappresentanza** ai sensi dell'art. 1703 del Codice Civile. Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq **561,93**

È posto al piano: terra, primo e secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1957 l'intera abitazione e nell'anno 1963 per il deposito

L'edificio è stato ristrutturato nel: nessuna ristrutturazione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via Sacile n. 50; ha un'altezza utile interna di ml 2.83 al primo piano, altezza minima di ml 1.15 e massima di ml 3.33 al secondo piano nella soffitta

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

Stato di manutenzione generale: mediocre/scadente

Condizioni generali dell'immobile: trattasi di un vetusto fabbricato con stato di manutenzione e conservazione mediocre/scadente e attualmente non risulta utilizzato da diversi anni

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde con tegole in cotto** materiale: **tetto in varesi, tavelloni e manto di copertura in tegole in cotto** condizioni: **mediocre**

Note: nessuna

Fondazioni

tipologia: **fondazioni continue in c.a.** materiale: **calcestruzzo** condizioni: **non verificabile**

Note: nessuna

Scale

tipologia: **a rampe parallele** materiale: **scala prefabbricata in graniglia di cemento** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **sufficienti**

Note: trattasi di una scala interna ad uso comune tra il sub. 1 di proprietà terzi e sub. 2 oggetto di esecuzione immobiliare

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento**in opera condizioni: **sufficienti**

Note: solaio della copertura nella soffitta con travetti in varesi e tavelloni con soprastanti tegole in cotto

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **non rilevabili**

Note: si rileva tracce di muffa nelle murature interne della porzione di abitazione al primo piano

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **inesistente**

Note: l'accesso carraio di progetto non risulta terminato ed in particolare manca l'installazione del cancello

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **legno** protezione: **tapparelle**materiale protezione: **pvc** condizioni: **scadenti**

Note: nessuna

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni:**mediocri**

Note: nessuna

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni:**mediocre**

Note: nessuna

Pareti esterne

materiale: **muratura esterna dalla larghezza di cm 29**coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco esterno****degradato e intonaco interno con presenza di muffa** condizioni:**mediocri**

Note: nessuna

Pavim. Esterna

materiale: **marciapiede in cemento** condizioni: **mediocre**

Note: nessuna

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in ceramica, marmette in graniglia e palchetti****in legno** condizioni: **mediocri**

Note: il pavimento nella soffitta è realizzato in cemento liscio

Portone di ingresso

tipologia: **inesistente**

Note: manca di fatto la porta di ingresso nel corridoio/vano scala comune (mai realizzata)

Scale

posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **gradini prefabbricati****realizzati in graniglia di cemento** condizioni: **mediocre**

Note: vano scala e scala ad uso comune dal piano terra al secondo piano

Impianti:

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **non ispezionabile**conformità: **impianto da adeguare e ricostruire**

Note: esiste un solo contatore elettrico tra la porzione di abitazione al piano terra di proprietà terzi e la porzione di abitazione al primo piano oggetto di esecuzione immobiliare

Fognatura

tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **non rilevabile** recapito:**non rilevabile** ispezionabilità: **non rilevabile** condizioni: **non****ispezionabile** conformità: **non verificabile**

Note: nessuna



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **non ispezionabile** conformità: **impianto da adeguare e ricostruire**

Note: esiste un solo contatore acqua tra la porzione di abitazione al piano terra di proprietà terzi e la porzione di abitazione al primo piano oggetto di esecuzione immobiliare

Termico

Note: la porzione di abitazione risulta priva di impianto di riscaldamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

rilievo eseguito in loco

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
porzione di abitazione al primo piano - mappale 205 sub. 2-	sup lorda di pavimento	67,99	1,00	67,99	€ 700,00
soffitta al secondo piano -sub. 2-	sup lorda di pavimento	34,41	0,35	12,04	€ 700,00
pollai/wc al piano terra -sub. 2-	sup lorda di pavimento	13,83	0,20	2,77	€ 700,00
corte esclusiva fino a 25 mq -sub. 2-	sup lorda di pavimento	25,00	0,10	2,50	€ 700,00
corte esclusiva, oltre a 25 mq -sub. 2-	sup lorda di pavimento	397,00	0,02	7,94	€ 700,00
terrazzo al primo piano -sub. 2-	sup lorda di pavimento	11,01	0,25	2,75	€ 700,00
deposito al piano terra -mappale 530-	sup lorda di pavimento	12,69	0,20	2,54	€ 700,00

mq 98,53





Accessori:

1. attiguo terreno agricolo mappale 529 dalla superficie di mq 1947,00 Con una superficie complessiva di mq 1.947,00
Valore a corpo: € **11.682,00**
Note: trattasi di un attiguo terreno agricolo dalla superficie di mq 1.947,00 x un valore di € 6,00 al mq = € 11.682,00 prospiciente fronte strada



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

per valutare la consistenza immobiliare della ditta esecutata si è adottato il metodo sintetico di stima, sia diretto (a vista e per elementi costruttivi) sia indiretto (comparativo), usandoli secondo necessità anche contemporaneamente per verificare i risultati. Si attribuisce il probabile valore di mercato allo stato attuale dopo averne individuato la fascia di mercato di appartenenza.

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Caneva;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Provincia di Pordenone -Comune di Caneva- zona agricola- Via Sacile n. 50;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): euro 700,00 al mq ;

Altre fonti di informazione: vedasi allegato n. 8 Agenzia Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari- e Borsino immobiliare di Caneva. Il sottoscritto esperto alla stima determina il valore unitario di € 700,00 al mq sulla scorta di una scrupolosa ricerca di mercato di immobili simili tenendo inoltre presente la posizione dell'immobile con uno stato di manutenzione e conservazione mediocre/scadente.



8.2 Valutazione corpi:

porzione di abitazione in Via Sacile n. 50 piano T-1-2;

deposito in Via Sacile al piano terra e terreno agricolo mapp. 529.

Abitazione di tipo economico [A3] con annesso attiguo terreno agricolo dalla superficie di mq 1947,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.971,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
porzione di abitazione al primo piano - mappale 205 sub. 2-	67,99	€ 700,00	€ 47.593,00
soffitta al secondo piano -sub. 2-	12,04	€ 700,00	€ 8.428,00
pollai/wc al piano terra -sub. 2-	2,77	€ 700,00	€ 1.939,00
corte esclusiva fino a 25 mq -sub. 2-	2,50	€ 700,00	€ 1.750,00
corte esclusiva, oltre a 25 mq -sub. 2-	7,94	€ 700,00	€ 5.558,00
terrazzo al primo piano -sub. 2-	2,75	€ 700,00	€ 1.925,00
deposito al piano terra -mappale 530-	2,54	€ 700,00	€ 1.778,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 68.971,00

Valore Finale**€ 68.971,00**

Valore corpo

€ 68.971,00

Valore accessori

€ 11.682,00

Valore complessivo intero

€ 80.653,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 80.653,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
porzione di abitazione in Via Sacile n. 50 piano T-1-2; deposito in Via Sacile al piano terra e terreno agricolo mapp. 529	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso attiguo terreno agricolo dalla superficie di mq 1947,00	98,53	€ 80.653,00	€ 80.653,00

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%) € 12.097,95

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.019,00

spese di 1/2 per la formazione della porta d'ingresso ad uso comune, pareti divisorie e porte di delimitazione parti comuni dalle parti esclusive, spese per allacciamento contatore elettrico e acqua ed ogni altro; € -4.400,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.136,05
arrotondato ad € 57.150,00

8.5 Regime fiscale della vendita libero**Note finali dell'esperto:**

Trattasi di una porzione di fabbricato d'abitazione sito nel Comune di Caneva (PN) Via Sacile n. 50 identificato in catasto nel foglio 20 mappale 205 sub. 2;

comproprietà di 500/1000 sul bene comune non censibile sub. 3 (comune ai sub. 1 di proprietà terzi e sub. 2 di proprietà) e comune ogni altra parte di edificio per quanto riguarda il fabbricato d'abitazione ai sensi dell' art.1117 del Codice Civile;

la proprietà comprende la corte esclusiva distinta con il mappale 205 sub. 5;

pertinenza ad uso "deposito" identificata al catasto fabbricati nel foglio 20 mappale 530;

attiguo terreno agricolo sito nel foglio 20 mappale 529 con una superficie di mq 1.947,00.

Gli immobili sono di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]

Il fabbricato d'abitazione, al catasto terreni, è sito nel Comune di Caneva nel foglio 20 particella 205 Ente Urbano di mq 1.320,00;

la pertinenza ad uso "deposito", al catasto terreni, è sita nel Comune di Caneva nel foglio 20 particella 530 Ente Urbano di mq 13,00

Allegati

- Allegato 1) verbale di sopralluogo del 13/06/2025;
 - 1a) relazione del custode giudiziario di data 06/06/2025;
 - 1b) [REDACTED]
- Allegato 2) documentazione fotografica;
- Allegato 3) estratto di mappa, visure catasto terreni e fabbricati, due planimetrie catastali, tre elaborati planimetrici ed elenco dei subalterni assegnati;
- Allegato 4) atto di compravendita Rep. 42080/10785 del 19/11/2002 notaio Silvana Saija ;
 - 4/1) atto di ipoteca volontaria Rep. 330995/15198 del 09/11/2009 notaio Russo Francesco Saverio;
 - 4/2) certificato di destinazione urbanistica del terreno agricolo foglio 20 di Caneva mappale 529 prot. 7486 del 08/05/2025;
 - 4/3) atto notarile di rilascio dei beni ai creditori Rep. 19772/10079 del 03/05/2018 notaio Luca Barassi trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 24/05/2018 Registro Generale 7930 e Registro Particolare 5952;
- Allegato 5) visure aggiornate delle ispezioni al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone;
- Allegato 6) licenza edilizia n. 163 del 12/03/1957 con abitabilità n. 150 del 31/12/1957; pratica di autorizzazione n. 93/058 del 23/04/1993 per sostituzione oscuri in legno; autorizzazione n.

- 03/057 del 07/07/2003 per la costruzione di una recinzione compreso di elaborato grafico; autorizzazione n. 03/200 del 25/03/2004 per la costruzione di una recinzione e regolarizzazione accesso carraio compreso di elaborato grafico; domanda di condono edilizio prot. 020433 del 09/12/2004 per la costruzione di un accessorio-pertinenza all'abitazione compreso di elaborato grafico, idoneità statica, rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. C06/04 del 08/08/2007 e autorizzazione di agibilità in sanatoria n. 8/2008 del 09/04/2008;
- Allegato 7) estratto del Vigente Piano Regolatore e norme tecniche attuative della zona E6 -di interesse agricolo con norme tecniche;
- Allegato 8) estratto quotazione Agenzia Entrate e Borsino immobiliare Comune di Caneva;
- Allegato 9) stralcio delle planimetrie catastali non corrispondenti alla situazione esistente in loco e situazione di progetto autorizzato con bozza di sistemazione corrispondente allo stato dei luoghi;
- Allegato 10) attestato di prestazione energetica dell'immobile.

Portogruaro, 24-06-2025

L'Esperto alla stima
Francesco Marzinotto