

ASTE
GIUDIZIARIE®

INVIATA ALLA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI PORDENONE
IN DATA 7 MAGGIO 2025 TRAMITE SERVIZIO EFISYSTEM REDATTORE WEB

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

COPIA
ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. **56/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2025 ore 14:30

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto alla stima: geom. Franco Pizzioli

Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U

Partita IVA: 00153640933

Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano

Telefono: 043494075

Fax:

E-mail: franco@studiopizzioli.it

Pec: franco.pizzioli@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INCARICO

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 19 settembre 2024, nell'Esecuzione Immobiliare n° 56/2024, il sottoscritto geom. PIZZIOLO FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, secondo le modalità telematiche indicate nella circolare n° 93/2020 Prot di data 12 maggio 2020, in data 10 ottobre 2024, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.



ATTIVITA' RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- in data 20 gennaio 2025, con accesso forzoso **con l'assistenza** del Sostituto del Custode, vengono iniziate le operazioni peritali di rito in loco, che proseguono in tempi successivi, rivolte in particolare ai rilievi dimensionali e fotografici delle unità staggite;
- in vari tempi precedenti vengo resi tutti gli accertamenti ipotecari e storici in particolare di provenienza con **accesso presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone**, nonché a tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi relativi alle costruzioni, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta **evazione dell'incarico**.





INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Marconi - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Descrizione zona: ambito residenziale costituito da edifici plurifamiliari per lo più torre due/tre

livelli fuori terra ed edifici unifamiliari



Lotto: 001



Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:



[REDACTED]

[REDACTED]



comune SACILE



- foglio 9, particella 261, subalterno 4- 24, zona censuaria B, indirizzo via G. Marconi, 4,

piano S1-T, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie mq. 91, escluse aree

scoperte mq. 80, rendita **€ 454,48,**

- foglio 9, particella 261, subalterno 15, zona censuaria B, indirizzo via G. Marconi, piano

S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 22, superficie mq. 24, rendita € 79,53



2. Possesso

Bene: via Marconi - capoluogo - Sacile (PN) - 33077



Lotto: 001

Corpo: A



Possesso: al momento del sopralluogo risultava libero comunque risultava completo di arredi

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Marconi - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI, come desunto dalla certificazione resa dalla direzione lavori allegata in sede di agibilità

4. Creditori Iscritti

Bene: via Marconi - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Marconi - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Marconi - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001

Corpo: A



Misure Penali: Non accertate



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Marconi - capoluogo - Sacile (PN) - 33077



Lotto: 001



Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: via Marconi - capoluogo - Sacile (PN) - 33077



Lotto: 001



Prezzo da libero: € 137.000,00

Prezzo da occupato: € 123.300,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione **capoluogo**
via Marconi

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificativo corpo: A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Sacile (PN) CAP: 33077 frazione: capoluogo,

Via G. Marconi, 4

Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Eventuali comproprietari:

Nessuno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificato al catasto Fabbricati:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

comune di SACILE

foglio 9, particella 261, subalterno 4- 24, indirizzo via G. Marconi, 4 piano S1-T, , categoria A/2,
classe 3, consistenza vani 5,5, superficie mq. 91, escluse aree scoperte mq. 80, **rendita € 454,48,**

rendita € 454,48

Derivante da: costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Come da tabella millesimale allegato "A" all'atto notaio F. Simoncini rep n° 12350 racc. 6344 del

22-12-2000 all'unità immobiliare competono: 80,21%° della proprietà generale e 66,72%° per
la manutenzione delle scale e dell'ascensore

Confini:

unità abitativa:

-nord u.i. muro divisorio con sub 5, atrio d'ingresso e voto su rampa garage;

-est: camminamento ed ingresso comune;

- sud ed ovest: corte propria corte propria:

-est e nord: perimetro esterno unità abitativa;

-nord: scivolo garage;

-sud: via G. Marconi -ovest: via U. Foscolo

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

comune di SACILE

foglio 9, particella 261, subalterno 15, indirizzo via G. Marconi, piano S1, categoria C/6, classe

3, consistenza mq. 22, superficie mq. 24, rendita € 79,53

Derivante da: Costituzione

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Come da tabella millesimale allegato "A" all'atto notaio F. Simoncini rep n° 12350 racc. 6344 del

22-12-2000 all'unità immobiliare competono: 11,44%° della proprietà generale

Confini:

-nord: area di manovra

- est: analoga unità sub 14

-sud: muratura controterra

-ovest: corridoi comune d'accesso alle cantine sub 28

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

vedasi relazione generale

Caratteristiche zona: immediatamente periferica a centro storico residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: servizi commerciali, direzionali ecc. presenti in un centro di capoluogo comunale

Servizi offerti dalla zona: come sopra

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone.

Attrazioni paesaggistiche: Parco del Livenza.

Attrazioni storiche: centro storico del capoluogo comunale.

Principali collegamenti pubblici:

Servizio Automobilistico Pubblico e linea ferroviaria Udine-Venezia

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: In sede di sopralluogo l'unità immobiliare staggita risultava libera seppur completa di arredamento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI come accertati al 31 dicembre 2024

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultima come debitore non datore;

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo a rogito di notaio Anna Lupo in data 29/03/2010

ai nn. rep 8677/1010; Iscritta presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/04/2010 ai nn. 5194/1001;

Importo ipoteca: € 142.500,00;

Importo capitale: € 95.000,00;

Note:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Treviso in data 24/02/2021 ai nn.

477/2021; Iscritta presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/02/2021 ai nn. 2914/459;

Importo ipoteca: € 30.000,00;

Importo capitale: € 23.697,46;

Note: La presente ipoteca colpisce una quota pari da 1/2 dei beni staggiti ed inoltre è estesa ad ulteriori immobili non oggetto precisamente comune di Brugnera F. 25 mapp.352 sub 1-2 per l'intero e F. 25 mpp. 352 sub 3 per la quota di 1/3.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED];

Derivante da: Verbale pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 19/05/2023 ai nn. 962/2023, trascritto presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/06/2023 ai nn. 8078/6291;

Note: Il pignoramento colpisce altri beni non oggetto in comune di Sacile al F. 9 mapp. 261 sub 28-29-30-31-32-33, per la somma complessiva d' € 56.115,54.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED];

Derivante da: atto esecutivo cautelare verbale pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del tribunale di Pordenone in data 11/03/2024 ai nn. 527/2024 trascritto presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/04/2024 ai nn. 4584/3562;

Pignoramento eseguito per la somma complessiva d'€ 57.891,63.

- Altri gravami non trascritti ma accertati in sede di operazioni peritali

L'area scoperta pertinenziale all'unità in esame è gravata, lungo lo scoperto nord-ovest (via Foscolo), dalla rete interna gas metano al servizio delle abitazioni e lungo lo scoperto sud-ovest (via Marconi) dai misuratori di consumo d'acqua, anch'essi al servizio delle unità abitative.

All'angolo formato dalla recinzione dalla corsia d'accesso e dalla parete della cucina, presso lo scoperto, è presente un pozzetto di cui non è accertabile la funzionalità comunque al servizio

comune.

- Atti di intervento in atti d'esecuzione

a) promossa [REDACTED] con prot. fascicolo CAD 091-2024-18731 del 17-06-2024 nei confronti di [REDACTED] sopra generalizzato per un credito d' € 147.736,45 oltre gli interessi di mora maturandi;

b) promossa [REDACTED] con prot. fascicolo CAD 091-2024-18732 del 17-06-2024 nei confronti di [REDACTED] sopra generalizzato per un credito d' € 12.712,55 oltre gli interessi di mora maturandi.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: presunte € 1.000,00.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al mo-

mento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.984,31

Millesimi di proprietà: abitazione ed accessori 80,21%° - scale ed ascensore 66,72%°

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - in funzione della dichiarazione resa dalla Direzione Lavori in sede di agibilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: in fase di redazione

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Titolare/Proprietario: dal 30-10-1998 al 22-12-2000

[REDACTED]



In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano, in data 30-10-1998, ai nn. 63247/12838; registrato a Registro Conegliano, in data 19-11-1998, ai nn. 2129/I-V; trascritto presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25-11-1998, ai nn. 14709/10486.



Note: Trattasi di acquisto dell'area in cui sorge l'edificio

Titolare/Proprietario: dal 22/12/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[REDACTED]

proprietario 1/2



[REDACTED]

, proprietaria 1/2.

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Francesco Simoncini, in data 22-12-2000, ai nn. 12350/6344; registrato a Pordenone, in data 11-01-2001, ai nn. 265; trascritto presso l'Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 15-01-2001, ai nn. 762/551.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 001



Intestazione:

[REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio residenziale



Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06-05-1999 al n. di prot. 10050

Rilascio in data 20-07-1999 al n. di prot. 94/99





Numero pratica: 002

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività in variante

Per lavori: Costruzione edificio residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 24-10-2000 al n. di prot. 24038



Rilascio in data 24-10-2000 al n. di prot. 00/0463

Abitabilità/agibilità in data 07-12-2000 al n. di prot. 99/106 L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In data 07-12-200 è stata presentata domanda di abitabilità annotata al prot. n° 27911, corredata dalla seguente documentazione:

- autorizzazione allo scarico prot. n° 25036 del 05-12-2000; - collaudo statico reso ai sensi della L.R.

n° 27/1988 annotato al prot. n° 25304;

- dichiarazione di conformità resa dal direttore dei lavori;

- perizia giurata rivolta al rispetto della Legge 13 del 1989 resa dal direttore dei lavori;

- Certificato di Prevenzione Incendi;

- dichiarazioni conformità resa ai sensi dell'art. 46 legge n° 46/90 **rispettivamente dell'impianto termico e dell'impianto elettrico;**

- accatastamento.

Numero pratica: 003

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività art. 80 L. R. n° 52/1991

Per lavori: costruzione recinzione

Oggetto: nuova costruzione



Presentazione in data 28/02/2002 al n. di prot. 6270

NOTE: In atti non sussiste comunicazione di termine lavori e collaudo

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia fatta eccezione per la pratica di cui al n° 003 in quanto mancante della documentazione di chiusura lavori.

L'accesso carraio gode d'autorizzazione n° 374/2004, come attestato dalla cartellonistica affissa in prossimità del cancello.

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Strumento urbanistico approvato con D.P.G.R. n° 0839 del 19.12.1984 e successive varianti - Zona B2
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 10 - ZONA B2 (residenziale mista di tipo semi-intensivo)</p> <p>1. CARATTERISTICHE GENERALI La zona comprende un tessuto eterogeneo composto da varie tipologie edilizie di media e medio alta densità fondiaria (palazzine, ville Liberty minori, edifici a schiera, ville singole) localizzate sugli assi di penetrazione al centro storico, con presenza anche di funzioni commerciali e terziarie in genere che la connotano in parte come area di centro città. Comprende altresì interventi realizzati in attuazione degli ambiti di trasferimento ed aree in frangia alla SS. n° 13, già inserite nella zona mista O.</p> <p>2. OBIETTIVI DI PROGETTO Il P.R.G.C. ha come obiettivo la riqualificazione fisico - morfologica e funzionale del tessuto insediativo esistente, per accentuarne l'immagine urbana di centro città. Per valorizzare i punti significativi di accesso all'area centrale del capoluogo, il Comune può consentire la realizzazione, in deroga alla distanza minima dalla viabilità, di interventi edilizi caratterizzati da un particolare e significativa qualità architettonica e da localizzarsi in lotti edilizi fronteggianti intersezioni stradali con i</p>

principali viali urbani (Via Trieste, viale Zancanaro, via Balliana, Via Martiri Sfriso, via Lachin).

3. DESTINAZIONE D'USO - residenza; - servizi; - attività alberghiere; - attività ricettivo – complementari; - attività direzionali (ad esclusione delle attività elencate al punto e) con i numeri 1-2-3-4 dell'art. 5 della L.R. 11.11.2009 n°19) - attività commerciali al dettaglio nel limite di mq. 1500 di superficie di vendita; - servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Nelle aree appositamente perimetrate nelle tavole di zonizzazione, in frangia alla SS. n° 13, nel caso di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione, l'incidenza del volume residenziale non potrà eccedere il 40% della volumetria massima edificabile.

4. ATTUAZIONE Diretta e, se del caso, secondo la disciplina fissata nell'eventuale apposita scheda.

5. INTERVENTI AMMESSI - restauro e risanamento conservativo, - ristrutturazione edilizia, - demolizione, - ampliamento, - nuova edificazione.

6. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI I.F. : max. 2,0 mc/mq R.C. : max. 50% H : max. 12,50 m. D.E. : secondo Codice Civile e norme statali integrative; è ammessa l'aderenza a fabbricato esistente a confine, purché quest'ultimo sia già presente alla data di adozione della presente Variante D.P.F.: min. m. 10,0 D.C. : min. m. 5,00; a confine, nel caso di aderenza a fabbricato preesistente D.S. : all'interno dei centri abitati, come definiti dall'art. 26 c.3 del DPR n°495/92: min. 5,00 m. in deroga, per i casi di cui al precedente comma 2. dalla SS 13: m. 13,00 all'esterno dei centri abitati: secondo art. 40 comma A) lettera b) La quota media del terreno sistemato non può superare di 50 cm. la quota più alta tra la quota media del piano di campagna naturale e la quota del piano stradale.

7. SPAZI PER PARCHEGGI (P) In ogni intervento di rilevanza urbanistica, di cambio d'uso e di aumento di unità immobiliari è richiesto il reperimento dei necessari parcheggi, nella misura appresso stabilita: a) per residenza : parcheggi stanziali: min. 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione ai sensi art. 41 sexies della L. 1150/42 e s.m.i. solo per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento. In presenza di fabbricato plurialloggio anche del tipo a schiera eccedente le due unità, debbono essere previsti

ulteriori spazi a parcheggio aventi carattere di relazione, e quindi dotati di accesso diretto dallo spazio pubblico, in misura non inferiore ad un posto auto per ogni alloggio. b) per attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita inferiore a mq. 400: - min. 60% della superficie di vendita, - un posto auto ogni due addetti **all'esercizio commerciale.** c) **per esercizi commerciali** al dettaglio, di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq. 1.500: 1) in misura non inferiore a 150% della superficie di vendita, 2) Un posto auto ogni due addetti **all'esercizio commerciale.** d) **per servizi** : - parcheggi stanziali e di relazione: min. 100% della superficie utile; e) per attività direzionali: - parcheggi di relazione: min. 80 mq./100 mq. di superficie utile, - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni 2 addetti. f) per attività alberghiere e ricettive complementari: - parcheggi di relazione: min. 1 posto auto ogni due utenti, - parcheggi stanziali: min. 1 posto auto ogni due addetti. g) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico: - parcheggi stanziali e di relazione **da calcolare secondo l'attività con i parametri indicati all'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G.C.** I parcheggi possono essere realizzati sia entro il corpo della costruzione sia su aree esterne. Ove non realizzabili, con la sola esclusione di quelli stanziali previsti alla precedente lettera a), i parcheggi possono essere monetizzati. Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b), c) e d) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purchè suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona B2, purchè compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri. I parcheggi di uso pubblico **devono essere asserviti all'unità immobiliare** alla quale sono attribuiti, tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri. I parcheggi privati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto a cura del proprietario alla Conservatoria dei Registri. Le medie strutture alimentari e miste con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere dotate di

un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico delle merci ed al parcheggio dei veicoli merci, avente le caratteristiche prescritte dall'allegato D del regolamento di esecuzione della L.R. 29/2005 approvazione con DPR 23/03/2007 n°069/Pres.

8. ALTRI ELEMENTI NORMATIVI In caso di demolizione con ricostruzione o di nuova edificazione **e' vietata la tipologia a villa unifamiliare e bifamiliare. In caso di saturazione totale dell'indice fondiario e' ammesso un ampliamento "una tantum" dei fabbricati fino a mc. 150.**

9. DISPOSIZIONI IN DEROGA PER LE PERTINENZE La realizzazione delle pertinenze di edifici, in deroga all'I.F. e R.C., è ammessa nei seguenti limiti:

- Tettoie e porticati: superficie coperta massima mq. 50 altezza massima m. 3
- pavimentazione di aree pertinenziali, anche destinate a parcheggio: superficie utile massima mq. 20
- bussole, verande, serre, depositi attrezzi e ricovero animali domestici: volume max. di 100 mc.
- altezza massima m. 2,40, entro una distanza massima di 5 m. dal confine di proprietà; quella prevista per la zona se a distanza maggiore di 5 m. o in aderenza a fabbricato esistente. Nei suddetti interventi dovranno, inoltre, essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 1,50 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima fabbricati di diversa proprietà: m. 3,0 o in aderenza a fabbricato esistente,
- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: m. 10

Note sulla conformità:

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

NOTIZIE GENERALI

Quanto in oggetto tratta un insediamento abitativo con annessi accessori, facente parte di un complesso condominiale insistente presso il comune di Sacile, a ca. mt 550,00, a nord-est, dal centro del capoluogo, su **area di pertinenza posta all'intersezione tra via Marconi e via U. Foscolo.**

L'accesso principale pedonale avviene da via Marconi, asse ad unico senso di marcia e di limitato flusso veicolare essendo per lo più locale, che collega viale Trieste, asse viario urbano che immette al centro del capoluogo, con la SS 13.

L'accesso carraio avviene da via U. Foscolo, anch'esso ad unico senso di marcia che interseca ad est con via Volta a sua volta intersecante viale Trieste e la SS 13.

Il complesso condominiale sorge su area pertinenziale a sviluppo planimetrico quadrangolare, di cui due lati corrono in fregio rispettivamente a via Marconi e a via Foscolo mentre gli altri due lati, interni, costituiscono termine con terze proprietà contermini.

L'area scoperta, per la maggior parte è assegnata a titolo esclusivo alle rispettive unità abitative poste al piano terra ed è sistemata a giardino con impianto irriguo, mentre la restante porzione è destinata alla corsia pedonale d'accesso al condominio da via Marconi e parte destinata alla rampa carrabile d'accesso al piano interrato da via Foscolo.

L'area scoperta pertinenziale all'unità in esame è gravata, lungo lo scoperto nord-ovest (via Foscolo), dalla rete interna gas metano al servizio delle abitazioni e lungo lo scoperto sud-ovest (via Marconi) dai misuratori di consumo d'acqua, anch'essi al servizio delle unità abitative.

All'angolo formato dalla recinzione dalla corsia d'accesso e dalla parete della cucina, presso lo scoperto, è presente un pozzetto di cui non è accertabile la funzionalità comunque al servizio comune.

La delimitazione lungo via Marconi e via Foscolo è costituita da uno zoccolo in muratura dell'altezza media variabile da ca. cm. 85 a cm. 70 con sovrastante ringhiera metallica a lavorazione semplice dell'altezza di ca.

cm. 70.

Immediatamente all'interno della proprietà corre una siepe d'essenza lauro, piantumata su aiuola, che costituisce quinta protettiva alla privacy e al transito veicolare e pedonale.

L'accesso pedonale avviene da via Marconi, esso è inserito lungo la recinzione frontalmente all'ingresso dello stabile leggermente arretrato rispetto al marciapiede ed è delimitato da un cancello in metallo ad apertura elettrica ad unica anta.

L'arretramento forma un'area d'attesa coperta da elemento in metallo a forma curvilinea, sorretta da pilastri, dando protezione dalle avversità atmosferiche ed in essa, presso le murature laterali, trovansi installate le suonerie e le cassette postali.

La corsia d'accesso allo stabile è delimitata lateralmente da recinzione in analogia alla recinzione corrente lungo le pubbliche vie ed è pavimentata in lastre di pietra "Rosso Verona" finite superficialmente a taglio di sega.

Il complesso condominiale è costituito da un corpo di fabbrica isolato a tre livelli fuori terra di cui il piano terra e piano primo con quattro unità abitative ed il secondo piano con due unità abitative e da un piano interrato ove insistono le autorimesse e le cantine.

L'ingresso allo stabile avviene su ampio androne ove trovansi il vano ascensore ed il vano scala, costituito da tre rampe, correnti in aderenza al vano ascensore, raggiungendo ogni livello di piano.

Da questo androne trovano accesso le varie unità abitative.

UNITA' STAGGITA

L'unità immobiliare abitativa staggita si sviluppa al piano terra ad angolo sud-ovest/nord-ovest ovvero in affaccio su via Marconi e su via Foscolo, ponendo una sola parete e parzialmente in contiguità con l'abitazione contermina.

L'abitazione è costituita da pranzo-soggiorno, al quale avviene direttamente l'ingresso, ed a cui si annettono la cucina e l'atrio notte dal quale si raggiungono da due camere da letto, un bagno ed altro bagno completo di scarico per lavatrice.

La cucina, il soggiorno ed il bagno hanno esposizione sud-ovest, di cui la cucina si espone con una porta vetrata, il soggiorno con due porte vetrate, tutte in affaccio diretto all'area scoperta esclusiva propria, il bagno con finestra in affaccio su porticato, le due camere in esposizione e nord-ovest con finestrature in affaccio su corte esclusiva propria, mentre la lavanderia trova luogo in locale cieco.

L'abitazione si estende su di una superficie utile di ca. mq. 70,50 con altezza di piano di ca. ml. 2,67

Lungo il fronte su via Marconi corre un porticato formato da setti esterni e coperto dalla terrazza corrente al piano superiore; esso si sviluppa una superficie utile di ca. mq. 4,80.

Questo porticato è interrotto in prossimità dell'affaccio dei locali giorno e tra il soggiorno dando agli stessi esposizione diretta sulla corte esclusiva.

In continuità d'allineamento, tra la cucina ed il soggiorno trovasi il vano caldaia.

Completano la consistenza di quanto staggito l'autorimessa e la cantina, entrambe insistenti al piano interrato.

Questo livello di piano è raggiungibile sia dall'interno tramite ascensore e vano scala e sia dall'esterno tramite rampa carraia a cielo aperto che prende avvio da via Foscolo.

L'autorimessa è posizionata nelle immediate vicinanze del portone d'accesso al di sotto dell'unità abitativa, si sviluppa a pianta rettangolare delle dimensioni di ca. ml. 6,80 in profondità e ml. 3,07 in larghezza sviluppando una superficie utile di ca. mq. 20,87

Ad una parete laterale sono presenti due pilastri che interrompono la continuità della parete non provocando, comunque, pregiudizio alla movimentazione ed alla sosta veicolare.

La soffittatura corrente lungo il lato di cui sopra presenta parziale abbassamento molto probabilmente dovuto ad un carter a protezione delle tubazioni di scarico.

Il locale cantina trovasi anch'esso posizionato sempre al di sotto dell'unità abitativa in un corpo ove sono presenti altre cantine.

Ad essa si accede da corridoio condominiale collegato allo spazio di manovra veicolare.

Essa si sviluppa a pianta rettangolare delle dimensioni di ca. ml. 1,60x 4,16, pari a mq. 6,56 con altezza utile

di ml. 2,50, anche su questo locale vi è la presenza di un parziale abbassamento della soffittatura dovuta ad un carter a protezione delle tubazioni di scarico.

Tutti i locali al piano interrato sono debitamente compartimenti nel riaspetto delle normative sulla sicurezza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile per quanto desunto dalla documentazione in atti e per quanto ritenuto tipologia **costruttiva dell'epoca di costruzione, strutturalmente l'edificio appoggia su platea in conglomerato cementizio armato**, murature in elevazione, pilastri, setti e scale in conglomerato cementizio armato, murature di tamponamento in laterizio del tipo a cassavuota con isolamento termico in pannello di stiferite, tetto a più falde del tipo a padiglione (tramezze e tavelle) con manto di copertura in coppi di laterizio, orizzontamenti in solaio del tipo Predal a soffittatura del piano interrato e del tipo latero-cemento per le soffittature dei piani fuori terra.

Le finiture si possono così riassumere:

- divisori interni in laterizio dello spessore di cm. 8;
- coibentazione su solai presumibilmente in termoisolante leggero costituito da conglomerato cementizio base di polistirolo espanso in granuli e sabbia naturale, pannello in Styrodur ;
- intonaci interni ed esterni a malta del tipo civile di cui gli esterni trattati con pitture silosaniche,
- impianto di riscaldamento a collettori funzionante su generatore di calore a gas metano di rete, mod. FERRELLA BOIL C24-MEL, potenzialità termica 23,5 kW, tubazioni in multistrato, elementi scaldanti lamellari, **fatta eccezione presso il bagno ove è installato elemento "scala salviette";**
- impianto produzione acqua calda sanitaria su rete in tubazioni multistrato collegato al generatore di cui sopra;
- pavimentazione dei locali giorno ed atrio notte in piastrelle maiolicate 36x36 poste su sottostante caldana cementizia, cucina ed atrio notte in posa ortogonale ed il soggiorno in posa diagonale;
- **rivestimento delle pareti dell'angolo cottura cucina in piastrelle maiolicate 10x10 poste ortogonalmente** con collante;

- pavimentazione porticato in piastrelle antigelive delle dimensioni di cm 15x15;
- pavimentazione del bagno in piastrelle maiolicate 15x15 a tinta uniforme poste in opera con materiale collante in senso ortogonale, rivestimento delle pareti sempre in piastrelle 15x15 sino ad altezza di ml. 2,30 poste in opera ortogonalmente e a due tonalità;
- pavimentazione e rivestimento del servizio-lavanderia piastrelle maiolicate 20x20 ad unica tonalità e poste in opera ortogonalmente con materiale collante;
- **pavimentazione delle camere in listelli 26x6 di legno d'essenza rovere posti in opera ortogonalmente con materiale collante;**
- **portoncino d'ingresso del tipo blindato;**
- serramenti esterni costituiti da telaio in legno larice o similare tinto con inserimento di vetro camera a doppia ante con apertura anta-ribalta oscuri in legno del tipo verticale a libro ad impacchettamento laterale;
- porte interne in legno tamburato con impiallacciatura in noce nazionale e ferramenta ottonata ad apertura ad unica anta cieche o a vetri del tipo a scomparsa per la cucina ed il bagno
- portone autorimessa del tipo basculante e porta cantina entrambi in lamiera a lavorazione semplice
- apparecchi sanitari installati presso il bagno costituiti da vasca in acciaio smaltato, vaso con sciacquone esterno, bidet entrambi in ceramica su base a pavimento, lavabo circolare in ceramica del tipo ad incasso, rubinetterie a miscelatore in acciaio inox;
- apparecchi sanitari installati presso il servizio-lavanderia costituiti da box doccia, vaso con sciacquone esterno, in ceramica su base a pavimento, pilozzo in ceramica, rubinetterie a miscelatore in acciaio inox, attacco e scarico lavatrice;
- impianto idrico sanitario acqua calda e fredda presumibilmente in tubazioni multistrato;
- impianto elettrico corrente sottotraccia con tubazioni in pvc corrugato flessibile con caratteristica autoestinguente, cavi con guaina protettiva, quadro elettrico, **impianto d'emergenza sia all'abitazione sia al piano interrato, impianto d'allarme, impianto di terra, quadri elettrici, protezione magnetotermico-differenziale, citofonico, impianto TV, prese, commutatori, punti luce ecc. ovvero tutto quant'altro reso per un corretto ed**

idoneo impianto all'uso per cui è stato realizzato.

1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. 500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: vedasi descrizione

L'edificio è stato costruito nel: vedasi descrizione

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi descrizione

L'unità immobiliare è identificata con il numero: vedasi descrizione; ha un'altezza utile interna di circa m.

vedasi descrizione

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi descrizione piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi descrizione

Stato di manutenzione generale: buono

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima viene resa in funzione della superficie lorda dell'immobile staggito nei seguenti rapporti, il 100% della superficie lorda perimetrale, il 50% delle murature comuni a parti comuni o a pareti comuni, il 50% delle superficie destinato ad accessori, il 20 % delle superficie destinati a porticati nella tipologia presente avendo una dimensione in particolare la larghezza che non consente un funzionale e razionale uso, il 5% dell'area scoperta da uso esclusivo.

Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti nelle pubblicità presso le agenzie immobiliari correnti in sito, nonché dei valori espressi dall'OMI 2° sem 2024 determinati e mediati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

Elenco fonti:

Vedi sopra

8.2 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 161.175,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Superficie lorda unità abitativa	83,63	€ 1.500,00	€ 125.445,00
Superficie lorda porticato	1,25	€ 1.500,00	€ 1.875,00
Superficie lorda cantina	4,39	€ 1.500,00	€ 6.585,00
Superficie lorda autorimessa	11,18	€ 1.500,00	€ 16.770,00
Superficie scoperta esclusiva	7,00	€ 1.500,00	€ 10.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 161.175,00
Valore Finale	€ 161.175,00
Valore corpo	€ 161.175,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 161.175,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 161.175,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	mq.107,45	€ 161.175,00	€ 161.175,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 24.176,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 137.000,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato occupato in arrotondamento: **€ 123.300,00**

ALLEGATI

00.00 estratto mappa

PROVENIENZE

01.01 atto notaio G Ferretto rep. 63247 30-10-1998

01.02 atto notaio F Simoncini rep. 12350 22-12-2000

CATASTALI

02.01 visura storica terreni

02.02 visura storica fabbricato sub 4 24

02.03 visura storica sub 15

02.04 Elaborato Planimetrico

02.05 planimetria sub 4 24

02.06 planimetria sub 15

EDILIZIA

03.01 concessione edilizia 94_99 del 20-07-1999

03.02 comunicazione inizio lavori

03.03 comunicazione fine lavori

03.04 DIA variante 24038 del 24-10- 2000 00_0463

03.05 DIA ingresso del 28-02-2002 02_0095

03.06 domanda di abitabilità

03.07 collaudo statico

03.08 dichiarazione DPR 495 del 1994

03.09 conformità Legge 46 del 1990 elettrico

03.10 conformità Legge 46 del 1990 termico

03.11 CPI ai fini abitabilità

03.12 dichiarazione Legge 13 del 1989

03.13 autorizzazione scarico

CONDOMINIALI

04.01 regolamento condominiale

04.02 situazione contabile condominiale

04.03 rinnovo CPI

ALTRE

05.01 documentazione fotografica

06.01 estratto NTA e PRGC

La presente relazione è costituita da n° 27 facciate, di cui questa è l'ultima e congiuntamente agli allegati,

viene inviata in via telematica certificata a:

- avv.to [REDACTED] quale legale patrocinatore dell'esecutante [REDACTED] -

- Custodi Giudiziari – custodigiudiziari.pn.pec.it -;

- agli esecutati non viene trasmessa copia in quanto la residenza è sconosciuta

Ulteriori due copie, in forma cartacea vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione:

24-04-2025 09:04:30

L'Esperto alla stima

Geom. Franco Pizzioli

Firmato digitalmente da

**FRANCO
PIZZIOLI**

O = Collegio
dei Geometri
di Pordenone
C = IT

Pag. 27

Ver. 3.2.1

Edicom Finance srl