

---

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

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

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **208/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-06-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO TONON**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**  
**abitazione unifamiliare**  
**con annessa corte esclusiva**

**Esperto alla stima:** Geom. Franco Pizzioli  
**Codice fiscale:** PZZFNC49L03H609U  
**Partita IVA:** 00153640933  
**Studio in:** Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo in Piano  
**Telefono:** 043494075  
**Fax:** 0434376015  
**Email:** franco@studiopizzioli.it  
**Pec:** franco.pizzioli@geopec.it



## INCARICO

A seguito della nomina a CTU emessa dal dott. Francesco TONON, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 31 gennaio 2018, nell' Esecuzione Immobiliare n° 208/2017, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, \_\_\_\_\_, 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 in data 9 febbraio 2018, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

## ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- con nota dd 19 febbraio 2018, inviata, tramite il servizio postale con procedura di raccomandata AR all' esecutato, e tramite servizio telematico certificato all'avv.to Roberto Casucci, legale rappresentante dell'esecutante ed al Sostituto del Custode, viene comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 6 marzo 2018 alle ore 15:00 presso i beni staggiti siti in comune di Pasiano di Pordenone località Rivarotta via Sette Casoni, 2/B, ( ora via Giovanni Falcone, 10) con l'avvertenza che in caso di assenza e di successiva impossibilità d'accesso si procederà, senza ulteriori avvisi all'accesso forzoso il giorno successivo 9 marzo medesima ora;

- il giorno ed all'ora come sopra stabiliti, senza alcun ostacolo, alla presenza del solo esecutato, si procede ai rilievi metrici, fotografici e descrittivi dell' unità immobiliare staggita;

- in tempi diversi si procede ad effettuare tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico;

Alla data del 23 aprile 2018 sono resi gli ultimi accertamenti ipotecari mentre gli accer-



tamenti e rettifiche catastali sono stati ultimati in data 30 aprile 2018.

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Giovanni Falcone, 10, catastalmente via Sette Casoni, 2/B - Rivarotta - Pasiano di Pordenone (PN) – 33087

#### **Descrizione zona:**

L'immobile staggito, unità abitativa, è ubicato in comune di Pasiano di Pordenone nella frazione di Rivarotta in via Giovanni Falcone, 10, via Sette Casoni, 2/B.

La frazione di Rivarotta trovasi a ca. mt 4000 ad ovest del capoluogo comunale di Pasiano di Pordenone, nelle vicinanze della sponda sinistra del fiume Meduna.

Essa è costituita prettamente da insediamenti residenziali costituiti da edifici unifamiliari con annesso giardino pertinenziale, con sviluppo, in particolare, lungo il lato est di via Cornizzai e di via Centro Rivarotta, asse stradale di secondaria importanza che collega la frazione di Cecchini verso nord ed il territorio in provincia di Treviso verso sud. La frazione gode di scarso interesse sia sotto il profilo residenziale e commerciale in considerazione della scarsità di servizi di primaria necessità, di attività produttive artigianali ed industriali che possono provocare attrazione d'incremento demografico e di vivacità sociale e dalla lontananza da centri abitati più importanti.

Il centro è caratterizzata da una piazza con parcheggio antistante la Chiesa ed a lato una scuola materna.

La zona esterna al centro urbano della frazione è dedicata per lo più all'attività rurale esercitata direttamente da piccoli coltivatori o hobbisti.

Il bene staggito insiste su di un ambito urbanizzato 30 anni fa, posto a ca. mt 400 a nord-



est dal centro della frazione, ritenuto tale la piazza con la Chiesa, ad un centinaio di metri a sud-ovest di via Sette Casoni, asse viario che collega la frazione con il capoluogo comunale ed una cinquantina di metri a sud-est da via Centro Rivarotta.

L'ambito è costituito da unica viabilità interna retta a fondo cieco ai cui lati insistono insediamenti prettamente residenziali.

Per quanto ora accertabile e per quanto desunto dalla documentazione in atti, la sede stradale, tutt'ora di titolarità privata, è costituita da carreggiata a due corsie delimitate, ai rispettivi lati, da marciapiedi, fondo in conglomerato bituminoso, collettore per deflusso acque reflue domestiche, altro collettore per raccolta acque meteoriche provenienti dalla sede stradale e linea acquedottistica correnti ed interrati presso la sede stradale, linee impianti tecnologici correnti in forma interrata presso i marciapiedi, impianto di illuminazione pubblica costituito da pali metallici rastremati con lampioni a vapori di mercurio, non allacciata alla rete e quindi spenta.

Il sub ambito secondo, in cui sono previsti i parcheggi, la cui distribuzione consente anche una comoda inversione di marcia degli autoveicoli, e l'area a verde elementare alla data del sopralluogo i relativi lavori non risultano essere iniziati.

**Lotto:** 001 - abitazione unifamiliare con annessa corte esclusiva

**Corpo:** A

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





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

**Bene:** via Giovanni Falcone, 10, catastalmente via Sette Casoni, 2/B - Rivarotta - Pasiano di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - abitazione unifamiliare con annessa corte esclusiva

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** No, comunque rispettoso del requisiti di adattabilità di cui alla Legge 09.02.1989, n° 13 e DM 14.06.19836 n° 236, come da dichiarazione resa dal direttore dei lavori in sede di abitabilità.

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Giovanni Falcone, 10, catastalmente via Sette Casoni, 2/B - Rivarotta - Pasiano di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - abitazione unifamiliare con annessa corte esclusiva

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a., Agenzia delle Entrate – Riscossione (Equitalia Nord S.p.A. e Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.)

### 5. Comproprietari

**Beni:** via Giovanni Falcone, 10, catastalmente via Sette Casoni, 2/B - Rivarotta - Pasiano di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - abitazione unifamiliare con annessa corte esclusiva

**Corpo:** A

Regime Patrimoniale: come da superiore " punto1, Lotto 001 dati catastali"



Comproprietari: : come da superiore " punto1, Lotto 001 dati catastali"

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Giovanni Falcone, 10, catastalmente via Sette Casoni, 2/B - Rivarotta - Pasiano di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - abitazione unifamiliare con annessa corte esclusiva

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non accertate

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Giovanni Falcone, 10, catastalmente via Sette Casoni, 2/B - Rivarotta - Pasiano di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - abitazione unifamiliare con annessa corte esclusiva

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Giovanni Falcone, 10, catastalmente via Sette Casoni, 2/B - Rivarotta - Pasiano di Pordenone (PN) - 33087

**Lotto:** 001 - abitazione unifamiliare con annessa corte esclusiva

**Prezzo da libero:** € 189.000,00

**Prezzo da occupato:** € 170.000,00



Beni in **Pasiano Di Pordenone (PN)**  
Località/Frazione **Rivarotta**  
via Falcone, 10, catastalmente via Sette Casoni, 2/B

**Lotto: 001 - abitazione unifamiliare con annessa corte esclusiva**

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.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Pasiano di Pordenone (PN) CAP: 33087

frazione: Rivarotta, via Giovanni Falcone, 10, catastalmente via Sette Casoni, 2/B

#### Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### Eventuali comproprietari:

congiuntamente a [REDACTED] sotto generalizzato

#### Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

- [REDACTED]





- [REDACTED] -

Stato Civile: coniugato

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED] sopra generalizzata

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED] e [REDACTED]

siano di Pordenone il 25 marzo 1967 in regime di comunione legale:

comune Pasiano di Pordenone

- foglio 31, particella 257, subalterno 1, via Sette Casoni, 2/B, piano T-1, categoria A/7,

classe 1, consistenza 8, superficie mq. 222, rendita € 785,01

- foglio 31, particella 257, subalterno 2, via Sette Casoni, 2/B, piano T, categoria C/6,

classe 1, consistenza 32, superficie mq. 32, rendita € 51,23

Insistente su pertinenza fondiaria di mq. 855 identificata con sub 3.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

**Caratteristiche zona:** periferica residenziale di scarso interesse

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** scuola materna

**Servizi offerti dalla zona:** scuola materna

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** capoluogo comunale di Pasiano.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.



**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** trasporto extraurbano con autocorriera

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietari dell'immobile

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito; A rogito di notaio Guido Bevilacqua in data 22/03/2007 ai nn. 30253/20990; Iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/04/2007 ai nn. 6527/1658; Importo ipoteca: € 222.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Guido Bevilacqua in data 22/03/2007 ai nn. 30254/20991; Iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 04/04/2007 ai nn. 6528/1659; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Guido Bevilacqua in data 23/07/2009 ai nn. 35515/25255; Iscritto/trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 24/07/2009 ai nn. 10703/1980; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: €



85.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia Nord S.p.A. contro [REDACTED]; Derivante da: ruolo 0420 e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Equitalia Nord S.p.A. in data 02/03/2016 ai nn. 622/9116; Iscritta a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 03/03/2016 ai nn. 2987/434; Importo ipoteca: € 65.477,12; Importo capitale: € 32.738,56; Note: La su detta iscrizione colpisce la quota di una metà dei beni staggiti.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A contro [REDACTED]; Derivante da: da 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo; A rogito di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. in data 08/03/2017 ai nn. 903/9117; Iscritta a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 09/03/2017 ai nn. 3452/581; Importo ipoteca: € 55.730,38; Importo capitale: € 27.865,19; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di una metà presso i beni staggiti.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

[REDACTED] e di Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia S.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED]; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 02/08/2017 ai nn. 2600 trascritto a Ag. Entr. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 23/08/2017 ai nn. 11465/7772.

**- Atto di asservimento nello stato di fatto:**

A favore dell'immobile staggito identificato al foglio 31 mappale 257.

La particella fondiaria distinta al F. 38 mapp. 258, attualmente di proprietà di [REDACTED], [REDACTED] è costituita dalla sede stradale della lottizza-



zione, con opere annesse, al servizio dell'immobile staggito.

In atti non sussiste alcun atto di costituzione di servitù comunque si ritiene che tale diritto si sia consolidato per intervenuta usucapione essendo esercitato pacificamente ed interrottamente da oltre vent'anni nonché quelle stabilite dalla convenzione urbanistica.

Quanto sopra essendo la lottizzazione non completamente compiuta e collaudata e lo stato dei luoghi non conforme all'art. 10 della convenzione urbanistica 26.05.1988, presentando una strada a fondo cieco.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non specificate

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** trattasi di unità immobiliare non in contesto condominiale

**Millesimi di proprietà:** trattasi di unità immobiliare non in contesto condominiale

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - In conformità alla dichiarazione resa dal direttore dei lavori in sede di abitabilità

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** trattasi di unità immobiliare non in contesto condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** classe "D" allegato n° 07 000

**Indice di prestazione energetica:** 127,00 kWh/mq. anno

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

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

**Avvertenze ulteriori:** non accertate



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario: ante ventennio al 13.04.1992**

[REDACTED], [REDACTED].

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Amadio di Polcenigo, in data 11/01/1959, ai nn. 9218; registrato a Sacile, in data 22/01/1959, ai nn. 507.

**Titolare/Proprietario: dal 13/04/1992 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .**

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio L. Buoninconti, in data 13/04/1992, ai nn. 57807/3935; registrato a Pordenone, in data 29/04/1992, ai nn. 1700/IV; trascritto a Conservatoria dei RR II di Pordenone, in data 29/04/1992, ai nn. 5115/3864.

Note: Particolare attenzione va prestata all'art. 4, il quale testualmente recita: " La vendita si effettua a corpo con tutti del detto immobile usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, adiacenze, dipendenze e pertinenze, nulla escluso od eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come si possiede e si ha diritto di possedere nonché con tutti i gravami e le condizioni riportati nella convenzione urbanistica di cui all'atto mio rogito in data 26 maggio 1988, repertorio n° 32065/1843, registrato a Pordenone il 15 giugno 1988, al n. 1910, Mod. I e trascritto il 16 giugno 1988. ai nn. 6786/5205 che la parte acquirente impegnandosi per se, successori ed aventi causa incondizionatamente approva." La convenzione testé citata è **allegata con n° 03 002.**



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di edificio unifamiliare

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/10/1992 al n. di prot. non desumibile

Rilascio in data 01/12/1992 al n. di prot. 1 6 6/92

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: costruzione di edificio unifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 06/02/1996 al n. di prot. 1689

Rilascio in data 02/04/1996 al n. di prot. 0 3 4/96

Abitabilità/agibilità in data 01/07/1997 al n. di prot. 7599/97 pr. 166/92-1° VAR 034/96

NOTE: L'abitabilità è stata rilasciata in funzione di:

- certificato di collaudo statico reso in funzione della L.R. n° 27/1988 e n° 1086/72, debitamente depositato presso i SSTT Regionali in data 07-12-1995 ed annotato a prat. n° 13729;

- dichiarazioni di conformità rese dal direttore dei lavori relative:

a) conformità al progetto approvato e di salubrità della costruzione, art. 4 DPR 22.04.1994, n° 425;

b) rispettosa dei requisiti di adattabilità di cui alla Legge 09.02.1989, n° 13 e DM



14.06.19836 n° 236;

c) non soggetta al rilascio della Certificazione di Prevenzione Incendi;

- dichiarazione di conformità rilasciata dai rispettivi installatori ai sensi della Legge n° 46/90 relative a impianto elettrico impianto termo-idraulico.

Il serbatoio di stoccaggio gpl è oggetto di Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza antincendio (art. 4 del DPR n° 151/2011) depositata presso il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pordenone un data 27 marzo 21013 ed annotata al prot. n° 28-598 con scadenza al 27 marzo 2018, alla data odierna non è accertato l'avvenuto rinnovo.

## **7.1 Conformità edilizia:**

### **Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Non si sono riscontrate difformità di rilievo rispetto al progetto licenziato, fatta eccezione di alcune modeste modifiche rientranti nella normale tollerabilità come disciplinata dall'art. 41 della L.R. n° 19/2009.

Comunque in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esauritivo e definitivo sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze



delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	Variante n° 7 al PRGC approvata con delibera CC n° 12 del 23-04-2008 esecutività Delibera GR n° 1484 del 31-07-2008 entrata in vigore il 21-08-2008 e variante n° 16 approvata con delibera CC n° 44 del 28.09.2017, entrata in vigore il 12.10.2017
zona omogenea:	zona B2 di completamento, estensiva interna a perimetro di Piano Regolatore Par-





	ticolareggiato Previgente
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi allegato, inoltre l'immobile è sottoposto a vincolo Paesaggistico di cui al D. Lgs. n° 42/2004 Limite da corso d'acqua ed area a pericolosità idraulica Media P2 - vedasi certificazione urbanistica <b>allegato n° 05 003</b>
Immobile soggetto a convenzione:	SI vedasi convenzione urbanistica
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica
Estremi delle convenzioni:	notaio Buoninconti rep 32065/1843 del 26-05-1988 vedasi <b>allegato n° 03 002</b>
Obblighi derivanti:	si rimanda ad <b>allegato n° 03 002</b>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Il piano di lottizzazione di cui fa parte l'insediamento è oggetto di: - Delibera Consiglio Comunale n° 37 del 13 luglio 1987, avente ad oggetto l'esame ed



approvazione Piano di Lottizzazione in località Rivarotta – proprietà [REDACTED] ( prima parte;

- Delibera Consiglio Comunale n° 38 del 14 luglio 1987, avente ad oggetto l'esame ed approvazione Piano di Lottizzazione in località Rivarotta – proprietà [REDACTED] ( seconda ed ultima prima parte);

- Delibera Consiglio Comunale n° 24 del 12 febbraio 1988, avente ad oggetto l'esame ed approvazione della convenzione relativa al piano di lottizzazione convenzionata in località Rivarotta proprietà [REDACTED];

- Delibera Giunta Municipale n° 176 avente ad oggetto Lottizzazione "[REDACTED]" approvata con delibere C.C. n° 37/13.07.1987, 38/14.07.1987 e 24/12.02.1988, delega al Sindaco a firmare la convenzione. Il progetto di lottizzazione di cui sopra si estende su di una superficie di mq. 19370 suddiviso in due sub ambiti di cui il primo su estensione di mq. 6370, destinato esclusivamente ad insediamenti abitativi o ed il secondo su estensione di mq. 13000,00 destinato, oltre ad insedia-



menti abitativi anche alle aree di parcheggio e verde al servizio di entrambi i sub ambiti.

L'unità staggita insiste al sub ambito primo.

La deliberazione Consiglio Comunale n° 24 del 12 febbraio 1988 e la conseguente convenzione urbanistica, resa in forza di atto pubblico a rogiti notaio Lidia Buoninconti rep. n° 32065 racc. n° 1843 del 26 maggio 1988 registrata a Pordenone il 15 giugno 1988 al n° 1910 mod. I trascritta presso la Conservatoria dei RR II di Pordenone in 16 giugno 1988 ai n.ri 6786/5205 di formalità, ha per oggetto il solo ambito sub primo. Le opere di urbanizzazione sono oggetto di concessione urbanistica n° 164/U/88 rilasciata dal Sindaco del comune di Pasiano di Pordenone in data 29 settembre 1988 con prescrizioni rese dall'Azienda Sanitaria. In atti risulta depositata polizza fidejussoria dell'importo di £. 75.403.339 pari alle odierne € 38.942,57 a garanzia delle opere di urbanizzazione.

Relativamente agli impianti tecnologici essi sono autorizzati dal Ministero delle Comu-



	<p>nicazioni Ispettorato Territoriale Friuli Venezia Giulia sez. 2° Interferenze con nota prot. n° II/553/GL/2385 del 28 gennaio 1998.</p> <p>I lavori hanno avuto inizio il 17 ottobre 1988; in sede di apposizione dei punti fissi vengono imposte alcune prescrizioni, vedasi <b>allegato n° 03 005</b> ; in atti non risulta alcuna comunicazione di termine lavori e di collaudo. Il sub ambito secondo risulta ad oggi non realizzato.</p>
--	--

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;

note:

In sede di operazioni peritali non è stata effettuata alcuna verifica ed accertamento geognostico in particolare rivolto alla sussistenza di trovanti di qualsiasi genere e qualità o materiale inquinante.

Nel prendere atto che il piano di lottizzazione non è completato, sia sotto l'aspetto della realizzazione e di conseguenza sotto l'aspetto formale amministrativo, e che non vi è, alla data odierna, alcun in atto, anche da parte della Pubblica Amministrazione, rivolto alla conclusione dell'opera, è opportuno verificare il tutto con l'Amministrazione Comunale stessa.

Relativamente ad eventuali ulteriori possibilità edificatorie si rimanda **all'allegato n° 05**

**002** Norme Tecniche Attuative al PRGC " da correlare con altre norme del settore.



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

Trattasi di un insediamento abitativo del tipo unifamiliare sito in comune di Pasiano di Pordenone, località Rivarotta, via Falcone, 10, laterale di via Sette Casoni, ubicato ad un centinaio di metri a sud-ovest di via Sette Casoni, ed insistente su di un lotto di terreno a forma rettangolare il cui asse maggiore corre in direzione sud-est / nord-ovest, perpendicolare alla viabilità d'accesso corrente a lato sud-est. Posizionato grossomodo baricentricamente al lotto pertinenziale, l'edificio di tipo unifamiliare, si sviluppa a corpo di fabbrica isolato a pianta rettangolare, a due livelli fuori terra, di cui il piano terra con locali abitativi "giorno" e vani accessori di servizio e da piano primo con vani "notte".

Il collegamento tra i due livelli di piano avviene tramite comoda scala interna, a due rampe lineari con pianerottolo intermedio.

L'ingresso principale all'abitazione avviene a lato sud-est direttamente al locale pranzo-soggiorno, preceduto da porticato.

Il pranzo-soggiorno trova esposizione a lato sud-est, presso porticato antistante, ed a lato nord-est. La zona "giorno" si completa con un'ampia cucina, direttamente comunicante al pranzo-soggiorno, con esposizione finestrata sud-est e sud-ovest, da un bagno con finestratura in esposizione sud-ovest, e dal vano scala, con sottoscala, accessibili dal disimpegno attiguo al pranzo-soggiorno.

Il vano scala gode di illuminazione naturale in esposizione nord-est, tramite finestra tipo "nastro verticale" ad aperura a wasistas".

Il piano terra prosegue, in direttrice nord-ovest, con i servizi accessori, quali un garage, dimensionato per due posti macchina, con a lato nord-est, da cui avviene l'accesso, preceduto da area pavimentata in calcestruzzo frattazzato, che in analogia costruttiva, si estende lungo l'intero perimetro dello stabile costituendo il marciapiede.

L'area scoperta pavimentata antistante il garage era in origine parzialmente coperta da pom-



peiana in legno, attualmente insussistente per avvenuta rimozione, rimanendo in sito il solo pilastro avente funzione di sostegno di testata:

il garage, lungo la parete aderente al locale caldaia, è stata ricavata un'area "lavanderia", inoltre esso è dotato di elementi scaldanti collegati all'impianto dell'abitazione.

Gli accessori sono completati dal locale caldaia, con accesso direttamente dall'esterno, lato sud-ovest e frapposto tra il garage ed il bagno.

Il piano primo, corrispondente al piano terra, è raggiungibile, come già sopra descritto, tramite una comoda scala interna con arrivo al corridoio centrale ai cui lati trovano luogo tre camere da letto, il bagno ed uno studio, mentre alle estremità, lato nord-ovest, un ripostiglio e a lato sud-est l'accesso al terrazzo coperto soprastante il porticato del piano terra.

Inoltre in sopra scala è stato ricavato un armadio ad incasso.

Ad angolo nord insiste una struttura precaria a pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 6,40x2,40 ed altezza media di ml. 2,33, con pali verticali in cemento, tipo vigna, infissi direttamente al suolo, orditura di copertura in listelli di legno, chiusura perimetrale e manto di copertura in lastre di lamiera zincata, pavimentazione in terra in natura. Questa struttura è priva di provvedimento edilizio abilitativo alla costruzione.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica tipica dell'epoca di costruzione di edifici simili, per quanto accertato dalla documentazione in atti e per quanto asserito dalla proprietà, il fabbricato presenta una struttura fondazionale del tipo a graticcio ovvero travi in calcestruzzo armato su cui appoggiano la muratura in elevazione costituita da blocchi in laterizio, posti su letto di malta, e la struttura verticale in calcestruzzo armato, intercapedine sanitaria sotto pavimentazione del piano terra, con ventilazione tramite bocche da lupo inserite presso il marciapiede (non desumibile la tipologia), solaio interpiano in latero-cemento poggiante su strutture in conglomerato cementizio armato (travi e cordolature), tetto, a più falde inclinata, realizzato con il



sistema alveolare, tramezze e tavelle, sporti di linda in solaio latero cemento, isolamento termico sopra solaio, impermeabilizzazione in guaina bitumata e manto di copertura in tegole di laterizio del tipo "portoghese", opere di gronda e canali pluviali in lamiera preverniciata, coibentazione interna perimetrale lungo le pareti di tutti i locali abitativi costituita da pannello isolante con ridosso di tramezza in laterizio, divisori interni in laterizio, intonaco interno a malta del tipo civile, intonaco esterno a malta del tipo civile con ultimo strato a vista colorato a granulometria fine. Le finiture sono del tipo di gradevole aspetto d'epoca costruttiva, esse possono essere così riassunte:

- pavimentazione del piano terra in piastrelle maiolicate 33x33 tinta uniforme poste in opera obliquamente e leggermente fugate;
- rivestimento angolo cottura presso la cucina in piastrelle maiolicate 10x10;
- pavimentazione del bagno al piano terra in piastrelle maiolicate simil marmo 33x33;
- rivestimento murale del bagno al piano terra in piastrelle come pavimentazione ma di colore chiaro e cornice superiore, altezza di cm 234;
- pavimentazione dei vani notte in listelli d'essenza rovere;
- pavimentazione del bagno al piano primo in piastrelle maiolicate simil marmo 33x25 in tonalità rossa;
- rivestimento murale del bagno al piano primo in piastrelle come pavimentazione ma di colore chiaro e cornice superiore, altezza di cm 226;
- pavimentazione dell'autorimessa in piastrelle greificate 30x30;
- pavimentazioni in genere poste su caldana cementizia con sottostante coibentazione in aggregato leggero in argilla espansa granulare mista a sabbia e cemento;
- pavimentazione del portico e del loggiato in piastrelle greificate;
- porte interne a battente cieche liscia del tipo tamburato con impiallacciatura noce nazionale con ferramenta in ottone;



- porta d'ingresso principale presso la cucina in telaio ligneo d'essenza iroco a due battenti, uno di minore e l'altro di maggior ampiezza entrambi a specchio con vetro termico con oscuro esterno simile agli altri serramenti esterni;
- serramenti esterni in telaio di legno d'essenza iroco, a doppia nata con vetro camera ad unico specchio, per le finestre in zona cottura e bagno ad apertura ad anta-ribalta;
- oscuri in legno, d'essenza non accertabile, laccato, smalto ad acqua, colore verde, ad apertura del tipo "a libro";
- davanzali di finestra interni in legno d'essenza iroko ed esterni in marmo tipo pietra d' istria;
- rivestimento della scala in marmo;
- parapetto perimetrale terrazza in metallo a lavorazione semplice;
- apparecchi sanitari presso il bagno al piano terra in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere e bidet con appoggio a pavimento, lavabo a semincasso su mobile, doccia ad angolo con cabina, tutti dotati di rubinetteria a miscelazione acqua calda e fredda, ove necessario, attacco e scarico lavatrice;
- apparecchi sanitari presso il bagno al piano primo in ceramica smaltata della "Renato Balestra" costituiti da vaso a sedere con sciacquone esterno, e bidet in appoggio a pavimento, doppio lavabo a semincasso su mobile, vasca in acciaio smaltato tutti dotati di rubinetteria a miscelazione acqua calda e fredda ove necessario;
- lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene su collettore pubblico previa depurazione su manufatti all'uopo installati presso il giardino;
- smaltimento acque meteoriche, non desumibile;
- la fornitura d'acqua potabile avviene tramite la rete acquedottistica comunale;
- non sussiste allacciamento alla rete del gas metano; i fuochi della cucina e la caldaia vengono alimentati da GPL stoccato su serbatoio, della capacità di mc. 1,650, interrato presso il giardino;
- impianto elettrico corrente sotto traccia dotato di adeguati punti luce, prese, commutatori se-





zionatori, interruttori, antenna TV, ecc, completo di quadro elettrico installato presso l'atrio zona giorno;

- predisposizione linea per impianto di allarme;

- impianto di riscaldamento e produzione acqua sanitaria su caldaia funzionate a gpl della potenzialità di 29.000 Kw/h, con terminali di emissione in ghisa, distribuzione a collettori, con n° 3 termostati ambientali;

#### DATI TECNICI

Il piano terra, a scopi residenziali sviluppa una superficie lorda di ca. mq. 87,39, ca. mq. 44,98, per i servizi accessori, ca. mq. 10,54 per il portico e mq. 4,14 per il sottoscala, l'intero piano presenta un'altezza utile di ml. 2,65.

Il piano primo sviluppa una superficie lorda di ca. mq. 116,44, al netto del vano scala, oltre a ca. mq. 10,56 di terrazza coperta, l'intero piano presenta un'altezza di ml. 2,67.

#### AREE ESTERNE

L'area pertinenziale esterna al corpo di fabbrica è delimitata lungo il lato nord-est e nord-ovest da recinzione costituita da zoccolo in calcestruzzo dell'altezza di ca. cm. 20 con sovrastate rete metallica, corrente a cavallo del confine, a lato nord-ovest corre una recinzione costituita da pali in cemento, tipo vigna, infissi direttamente al suolo con infrapposta rete metallica, altezza ca. ml. 1,60, presso gli altri lati, in particolare fronte strada, non sussiste alcuna delimitazione fisica del confine.

L'area scoperta è sistemata a fondo in ghiaio per le superfici di accesso pedonale e carraio, mentre le parti restanti sono sistemate a giardino con piantumazioni ed arbusti di scarso interesse ed orto.

#### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato di manutenzione e conservazione di quanto staggito deve essere ritenere buono anche in considerazione che esso è sempre stato occupato dalla proprietà.



ALTRO

Lungo il lato nord-ovest insiste un manufatto, a struttura precaria destinato al deposito di materiale vario.

Esso è stato edificato in assenza di titolo, dovrà essere rimosso essendo in contrasto alla disciplina edilizia-urbanistica della lottizzazione ed alle norme strutturali, non è sanabile.

### 1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] sotto generalizzato

### 2. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Stato Civile: coniugato
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Eventuali comproprietari: [REDACTED] sopra generalizzata



Superficie complessiva di circa mq . **238,01**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenza piano terra	sup reale lorda	1,00	87,39	€ 950,00
accessoria piano terra autorimessa	sup reale lorda	0,65	24,75	€ 950,00
accessoria piano terra caldaia	sup reale lorda	0,30	2,07	€ 950,00
accessoria piano terra portico	sup reale lorda	0,30	3,16	€ 950,00
accessoria piano terra sottoscala	sup reale lorda	0,25	1,04	€ 950,00
residenza piano primo al netto vano scala	sup reale lorda	1,00	116,44	€ 950,00
accessoria piano primo laggiato	sup reale lorda	0,30	3,16	€ 950,00

**238,01****Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2017



Zona: frazioni esterne

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villino singolo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti presso le agenzie immobiliari correnti nel luogo e determinati 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:

Vedasi capitolo precedente

### 8.2 Valutazione corpi:



**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenza piano terra	87,39	€ 950,00	€ 83.020,50
accessoria piano terra autorimessa	24,75	€ 950,00	€ 23.512,50
accessoria piano terra caldaia	2,07	€ 950,00	€ 1.966,50
accessoria piano terra portico	3,16	€ 950,00	€ 3.002,00
accessoria piano terra sottoscala	1,04	€ 950,00	€ 988,00
residenza primo piano al netto vano scala	116,44	€ 950,00	€ 110.618,00
accessoria piano primo loggiate	3,16	€ 950,00	€ 3.002,00
Valore corpo			€ 226.109,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 226.109,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 226.109,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	238,01	€ 226.109,50	€ 226.109,50

**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% )	€ 33.916,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Demolizione e smaltimento alle pubbliche discariche del materiale di risulta del manufatto retro edificato	€ 3.000,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>189.000,00</b>
---	---------------------



Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 170.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 189.000,00

## **ALLEGATI**

### 01 PROVENIENZA

01 000 titolo di provenienza

### 02 CATASTALI

02 001 estratto mappa

02 002 visura storica terreni

02 003 visura storica fabbricati sub 1

02 004 visura storica fabbricati sub 2

02 005 visura storica fabbricati sub 3

02 006 elaborato planimetrico

02 007 planimetria sub 1

02 008 planimetria sub 2

### 03 LOTTIZZAZIONE

03 001 Delibere Consiglio e Giunta Comunale

03 002 convenzione urbanistica

03 003 nulla osta ministeriale impianti tecnologici

03 004 concessione edilizia opere di urbanizzazione con prescrizioni

03 005 inizio lavori opere urbanizzazione

03 006 svincolo parziale fidejussione

### 04 EDILIZIA

04 001 concessione edilizia Ed 1 6 6 1992

04 002 variante concessione edilizia Ed 0 3 96



04 003 a collaudo statico

04 003 b dichiarazioni direzione lavori

04 003 c dichiarazione conformità impianti

04 003 d certificato abitabilità

04 004 SCIA antincendio deposito gpl

04 005 insussistenza provvedimenti sanzionatori

#### 05 URBANISTICA

05 001 estratto prgc

05 002 estratto norme tecniche attuative

05 003 certificato destinazione urbanistica

#### 06 VARIE

06 000 documentazione fotografica

007 000 attestazione prestazione energetica.

Altra documentazione, non allegata, potrà essere presa in visione o estrarre copia presso lo studio dello scrivente e presso gli Uffici di rispettiva competenza.

La presente relazione, resa su n° 32 fasciate di cui questa è la penultima, corredata da tutti gli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

Copia della relazione stessa, con allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- avv.to Roberto Casucci, quale legale patrocinatore dell'esecutante Banca Popolare di Cividale Soc. Coop;
- Agenzia delle Entrate-Riscossione di Pordenone
- al Sostituto del custode.

Copia cartacea viene inviata tramite servizio postale con procedura AR all'esecutato, presso la propria residenza.



Ulteriori due copie, in forma cartacea, un supporto CD-ROM e l'originale della certificazioni di destinazione urbanistica, insussistenza pendenze sanzionatori, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell' esecutato e planimetrie catastali, vengono depositate presso la Cancelleria di cui sopra.

Data generazione: 24-04-2018

L'Esperto alla stima  
**Geom. Franco Pizzioli**

