

---

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

promossa da: **GUBER BANCA S.p.A.**

contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **119/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-10-2022 ore 15:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

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



## **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 29 aprile 2022, nell'Esecuzione Immobiliare n° 119/2021, il sottoscritto geom. PIZZIOLI 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 6 maggio 2022, 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**

- in periodi diversi, previo accordo reso con il sostituto del custode e la proprietà, vengono rese le operazioni peritali di rito, con i rilievi dimensionali e fotografici di rito.
- in vari tempi vengono resi tutti gli accertamenti ipotecari e storici, nonché a tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi relativi alle costruzioni, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, le variazioni catastali necessarie all'aggiornambneto degli atti catastali ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico.



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Matteotti 25/H - Vado - Fossalta di Portogruaro (VE) - 30025

**Descrizione zona:**

Trattasi di una unità abitativa sita in comune di Fossalta di Portogruaro in località Vado in via Matteotti, 25/H, inserita in ambito residenziale in tipologia a "borgo". La località Vado trovasi a ca. mt. 2500 a sud-est del capoluogo comunale, a ca. mt. 500 a sud della SS 14 e a ca. mt. 6500 ad est dal centro di Portogruaro. La SS14 è asse viario di remota formazione collegante Venezia a Trieste, oggi di minor importanza essendo stata superata con la realizzazione dell'autostrada A4 e costituisce diaframma tra il centro del capoluogo comunale e la località di Vado. Questa viabilità, comunque, ha mantenuto certa importanza sia per essere collegamento tra Portogruaro e Latisana e sia quale unico accesso alla zona turistica balneare di Bibione. Di fatto ad entrambi lati sono insistenti diverse attività commerciali nonché l'Eastgate Park parco integrato logistico, industriale e artigianale più grande del Nord-Est d'Italia e la zona produttiva e direzionale denominata San Biagio. La località Vado è costituita prettamente da edifici uni-plurifamiliari insistenti su aree scoperte esclusive sistemate a giardino e delimitate lungo il loro perimetro dalle recinzioni e in essa non sono presenti attività di servizio e di prossimità. Il borgo è costituito da due blocchi strutturali di cui uno con tre corpi bifamiliari, in esposizione sud-nord, e l'altro con due corpi bifamiliari, di cui uno in esposizione sud-nord e l'altro in esposizione sud-ovest/ nord-est, ovvero per numero di dieci unità abitative con annesso e rispettivo posto macchina; i rispettivi corpi sono collegati tra loro tramite porticati. Ogni unità abitativa gode di spazio scoperto ad uso esclusivo seppur di varia consistenza. L'area in cui è inserito il borgo si sviluppa a configurazione planimetrica irregolare allungata in estensione est, ad andamento pianeggiante ed è contermina a via Matteotti con il solo vertice nord-ovest, ove la via stessa subisce un cambio di direzione di ca. 90° tramite un'ampia curvatura. Da quest'ultimo punto avviene l'accesso al borgo tramite una strada privata all'uopo asservita



corrente lungo i confini ovest e sud raggiungendo la corte comune su cui fronteggiano e godono di accesso carrai e pedonale oltre alle unità immobiliari costituenti la seconda struttura anche ulteriori due unità abitative inserite nel primo blocco strutturale Questa viabilità privata è costituita da un nastro d'asfalto carrabile, costituente unica corsia a senso alternato considerato che si tratta di mero traffico interessato dal solo insediamento, delimitato lungo il lato di confine da recinzione in zoccolo e rete mentre a lato opposto corre un marciapiede a raso pavimentato in massello autobloccante costituente diaframma con le unità abitative ivi prospettanti estendendosi sull'intera corte. Nella medesima sede carrabile corrono, in forma interrata, le reti dell'acquedotto, gasdotto, telefono e rete fognaria al servizio del borgo.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

**Dati Catastali:**

comune Fossalta di Portogruaro

████████████████████, nato ██████████████████████ proprietà una metà -1/2-

████████████████████ nata ██████████████████████ proprietà una metà -1/2-,

foglio 22, particella 591, subalterno 14, indirizzo via Matteotti, scala ===, interno ===,

piano T-1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie 138 mq, rendita € 397,67

## 2. Possesso

**Bene:** via Matteotti 25/H - Vado - Fossalta di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili



**Bene:** via Matteotti 25/H - Vado - Fossalta di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO, In forza della dichiarazione di conformità alla Legge n° 13/89 resa in sede di agibilità il direttore attesta il soddisfacimento del solo requisito di adattabilità voluta dalla Legge medesima

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Matteotti 25/H - Vado - Fossalta di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** NEPAL S.R.L., BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO E FOSSALTA DI PORTOGRUARO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC COOP A R.L.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Matteotti 25/H - Vado - Fossalta di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via Matteotti 25/H - Vado - Fossalta di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** Non accertate

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Matteotti 25/H - Vado - Fossalta di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** via Matteotti 25/H - Vado - Fossalta di Portogruaro (VE) - 30025

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** 140.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Fossalta Di Portogruaro (VE)**  
Località/Frazione **Vado**  
via Matteotti 25/H

**Lotto: 001**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Fossalta di Portogruaro (VE) CAP: 30025

frazione: Vado, via Matteotti, 25/H

**Quota e tipologia del diritto**

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

500/10000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: non desumibile –

Stato Civile: non desumibile –

Regime Patrimoniale: separazione



**Identificato al catasto Fabbricati:**

comune Fossalta di Portogruaro

Intestazione: L

██████████ nato ██████████ proprietà una metà -1/2-

██████████ nata ██████████ proprietà una metà -1/2-,

foglio 22, particella 591, subalterno 14, indirizzo via Matteotti, scala ===, interno ===, piano T-

1, , categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie 138 mq, rendita € 397,67

Derivante da: nuova costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di unità immobiliare esclusiva

Confini:

- a nord: unità immobiliare abitativa contraddistinta dal n° 7.
- a est: area scoperta terze proprietà.
- a sud: unità immobiliare abitativa contraddistinta dal n° 9.
- corte comune contraddistinta dal sub 11

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

note: Necessita disporre variazione catastale da rendere successivamente alla sanatoria edilizia.

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

Vedasi capitolo " inquadramento "

**Caratteristiche zona:** periferica residenziale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole



**Importanti centri limitrofi:** Portogruaro e Latisana.

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** nessuna di particolare interesse.

**Principali collegamenti pubblici:** collegamento automobilistico pubblico con Portogruaro e Latisana

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO E FOSSALTA DI PORTOGRUARO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC COOP A R.L.;

Derivante da: Atto Notarile Pubblico a rogito di notaio Michielan Antonio in data 03/10/2001 ai nn. 16296; Iscritta presso l'Agenda Entrate Direzione Provinciale di Venezia in data 23/10/2001 ai nn. 33317/6159; Importo ipoteca: € 164.233,29; Importo capitale: € 82.116,65.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario annotata a favore di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO E FOSSALTA DI PORTOGRUARO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC COOP A R.L. contro [REDACTED]

Derivante da: Atto Notarile Pubblico; A rogito di notaio Michielan Antonio in data 03/10/2001 ai nn. 16296; Iscritta presso l'Agenda Entrate Direzione Provinciale di Venezia in data 26/08/2021 ai nn. 31959/5105; Importo ipoteca: € 103.291,38; Importo capitale: € 51.645,69.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di NEPAL S.R.L. contro [REDACTED]



██████████ Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare verbale pignoramento immobili;

A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 13/09/2021 ai nn. 1421 trascritto presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Venezia in data 05/10/2021 ai nn. 35812/25799.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario annotata a favore di BANCA SAN BIAGIO DEL VENETO ORIENTALE DI CESAROLO E FOSSALTA DI PORTOGRUARO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC COOP A R.L. contro ██████████

██████████  
Derivante da: Atto Notarile Pubblico; A rogito di notaio Michielan Antonio in data 12/03/1999 ai nn. 11597; Iscritta presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Venezia in data 21/02/2019 ai nn. 5713/918; Importo ipoteca: € 103.291,38; Importo capitale: € 51.645,69.

**- Atto di asservimento:**

A rogito di notaio Candiani in data 25/10/1969 ai nn. 35103 registrato a Venezia in data 14/11/1969 ai nn. 7060/19 iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Venezia in data 24/11/1969 ai nn. 16372/13251; Con tale atto viene costituita la servitù di passaggio a carico delle particelle 561, 564, 566 nonché la fascia di terreno facente parte dei mappali 36 e 37 sulla quale esiste a favore dei beni in oggetto la servitù di passaggio. Di fatto si tratta dell'area destinata al transito per accedere al borgo.

**- Atto di asservimento:**

A rogito di notaio Pasqualis in data 10/08/1995 ai nn. 9384 registrato a Portogruaro in data 30/08/1995 ai nn. 202/1/V iscritto/trascritto a Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Venezia in data 25/08/1995 ai nn. 18917/13562; Trattasi della costituzione de diritto di servitù per il passaggio delle fognature, acquedotto, gas, elettricità telefono.





14643; trascritto a Conservatoria dei RRll di Venezia, in data 06/11/2000, ai nn. 31932/20836.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 01 e successive varianti.

Intestazione: IMMOBILIARE VILLE TILÉE S.R.L. con sede in Teglio Veneto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Complesso edilizio residenziale a n° 10 alloggi

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/03/1996 al n. di prot. 96/2034

Rilascio in data 13/08/1996 al n. di prot. 11/1996

Numero pratica: 02 e successive varianti.

Intestazione: IMMOBILIARE VILLE TILÉE S.R.L. con sede in Teglio Veneto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Complesso edilizio residenziale a n° 10 alloggi

Oggetto: variante a concessione edilizia n° 11/1996 del 13-08-1996

Presentazione in data 01/10/1996 al n. di prot. 76240

Rilascio in data 07/12/1996 al n. di prot. 7624

Numero pratica: 03 e successive varianti.

Intestazione: IMMOBILIARE VILLE TILÉE S.R.L. con sede in Teglio Veneto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Complesso edilizio residenziale a n° 6 alloggi

Oggetto: variante a concessione edilizia n° 11/1996 del 13-08-1996



Presentazione in data 26/02/1998 al n. di prot. 1711

Rilascio in data 29/04/1998 al n. di prot. 1711

Numero pratica: 04 e successive varianti.

Intestazione: IMMOBILIARE VILLE TILEE S.R.L. con sede in Teglio Veneto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Complesso edilizio residenziale variante per le unità n.ri 7 e 8

Oggetto: variante a concessione edilizia n° 11/1996 del 13-08-1996

Presentazione in data 06/10/1999 al n. di prot. 8669

Rilascio in data 19/11/1999 al n. di prot. 9669

Numero pratica: 05 e successive varianti.

Intestazione: IMMOBILIARE VILLE TILEE S.R.L. con sede in Teglio Veneto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Complesso edilizio residenziale variante per le unità n.ri 7 e 8

Oggetto: variante a concessione edilizia n° 11/1996 del 13-08-1996

Presentazione in data 28/02/2000 al n. di prot. 2123

Rilascio in data 29/09/2000 al n. di prot. 8669-2000/2123

Numero pratica: 07

Intestazione: IMMOBILIARE VILLE TILEE S.R.L. con sede in Teglio Veneto

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Complesso edilizio residenziale variante per le unità n. ri 7 e 8



Oggetto: variante a concessione edilizia n° 11/1996 del 13-08-1996

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 512

Rilascio in data 25/06/2002 al n. di prot. 4-2002/512

Abitabilità/agibilità in data 06/08/2001 al n. di prot. 8241-29

NOTE:

La certificazione di abitabilità è stata rilasciata in funzione di:

- certificato di regolare esecuzione attestato dall'impresa costruttrice, direttore lavori ed attuale proprietà.
- dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento attestate dal direttore lavori ed impresa costruttrice.
- dichiarazione resa dal direttore lavori ai sensi e per le finalità di cui all'art. 4 del DPR 22.04.1994, n° 425.
- dichiarazione di conformità per le finalità di cui alla Legge n° 13 del 1989 e D.M. 236/89; - dichiarazione di conformità resa ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 46/1990 dell'impianto elettrico resa dall'installatore.
- dichiarazione di conformità resa ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 46/1990 dell'impianto idrico-termico-sanitario-gas resa dall'installatore;
- certificato di collaudo statico debitamente depositato presso il Genio Civile di Venezia in data non desumibile con prot. 4907171100 a seguito del deposito strutturale ai sensi della Legge n° 1086/71 al n° 4615 del 30-10-1996;
- autorizzazione allo scarico acque reflue domestiche ed assimilate di data 14-12-2000 prot. n° 12950.

## 7.1 **Conformità edilizia:**

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



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da un sommario confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici di progetto depositati presso la Pubblica Amministrazione, oggetto di provvedimento edilizio si sono riscontrate le seguenti difformità: - piano terra; diversa sagoma del portoncino d'ingresso, alcuni fori finestra presentano dimensioni diverso comunque non lesivi del rapporto aero-illuminato, autorimessa priva dei requisiti di sicurezza di cui al Decreto Ministero Interno del 01.02.1986, sostituito dalla Circolare n° 17496 del 18.12.2020, oggi in vigore; - piano primo: diversa distribuzione dei locali notte e bagno con installazione delle porte quali delimitazione fisica dei vani stessi in quanto il progetto licenziato prevedeva le camere senza soluzione di continuità con l'atrio, variazione della destinazione d'uso del vano fronte corte da camera a cabina armadio ed infine alcuni fori finestra presentano dimensioni diverso comunque non lesivi del rapporto aero-illuminato; - quota imposta pavimento piano terra abitazione rispetto quota campagna realizzato + cm. 42 contro i + cm. 50 previsti dal progetto in conformità al Regolamento Edilizio e non rientrante nella tolleranza di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001, comunque su tale fattispecie è opportuno un confronto con la Pubblica Amministrazione per definire correttamente qual'è la quota campagna da considerare in quanto la corte presenta diversi punti a quote diverse.

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia da disporre previo confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale

Prestazioni tecniche rivolte alla sanatoria edilizia e conseguente variazione catastale: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

## 7.2 **Conformità urbanistica**

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



Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Variante n. 11 al Piano degli Interventi La variante n. 11 (variante puntuale) al P.I. è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 28.12.2018,
Strumento urbanistico Adottato:	Non specificato
In forza della delibera:	Con la seduta del 11.02.2022 l'Amministrazione Comunale ha adottato il Secondo Piano degli Interventi dell'intero Territorio Comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3.
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	<p>ART. 22 – ZTO B PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE</p> <p>DEFINIZIONE Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. Esse sono distinte in: – ZTO B1, localizzate prevalentemente nel capoluogo e caratterizzate da edifici prevalentemente a blocco isolato con alta densità edilizia; – ZTO B2, localizzate prevalentemente nelle frazioni e caratterizzate da edifici prevalentemente a blocco isolato con media densità edilizia; – ZTO B3, comprese tra i nuclei urbani di antica origine (Fossalta di Portogruaro, Alvisopoli e Villanova S. Margherita) e caratterizzate da edifici prevalentemente a blocco isolato con bassa densità edilizia. MODALITÀ DI INTERVENTO 1. In queste zone il PI si attua per IED fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI. 2. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente le parti interessate dalla presenza di edifici di particolare valore storicoambientale, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici, previa dichiarazione di "Zona di degrado" richiesta e deliberata dal Consiglio Comunale. In tal caso è consentito il recupero della volumetria legittimamente esistente. 3. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 8 delle presenti NTO, compatibilmente con il grado di protezione e nel rispetto degli indici fondiari di zona. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente. CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI</p>



	<p>INTERVENTI 4. È ammessa la tipologia edilizia continua, isolata, a schiera, a blocco e abbinata. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 5. Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nelle Tavole di progetto e nelle schede progettuali, i seguenti parametri: - If mc/mq 2,00 per le ZTO B1 mc/mq 1,50 per le ZTO B2 mc/mq 1,00 per le ZTO B3 - Ic non superiore al 30% - H m 9,00 se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata - N n. 3 se il numero di piani esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterato - Dc Df/2 con un minimo di m 5,00 è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti Comune di Fossalta di Portogruaro (VE) 2° PIANO DEGLI INTERVENTI Norme Tecniche Operative  RTP MRM PLUS  Ramo Malgaretto Malaspina Miotello Pagina 41 - Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00 riducibili a m 8,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca - Ds m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00 m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00 m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00 salvo diverse distanze indicate negli elaborati di progetto del PI o allineamenti esistenti DISPOSIZIONI PARTICOLARI 6. Per la ZTO B1/15, localizzata nella parte centrale del capoluogo e accessibile da Via G. Mazzini, l'intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinato al rispetto dei seguenti parametri: - If mc/mq 3,00 - Ic non superiore al 40% - H m 12,00 - N n. 4 - Dc Df/2 è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti - Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00 riducibili a m 6,00 tra fabbricati con pareti entrambe non finestrate è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca - Ds m 10,00</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO



Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi norme tecniche operative di cui sopra
Rapporto di copertura:	vedasi norme tecniche operative di cui sopra
Altezza massima ammessa:	vedasi norme tecniche operative di cui sopra
Volume massimo ammesso:	vedasi norme tecniche operative di cui sopra

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

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

Il bene staggito (abitazione ed autorimessa) trova luogo nel secondo blocco strutturale posto ad est e nel corpo in esposizione sud-ovest/nord-est, ponendo la parete divisoria con l'unità- attigua a lato nord-ovest, mentre i prospetti nord-est, sud-est si espongono rispettivamente su area scoperta esclusiva pertinenziale ed il prospetto sud-ovest prospetta su corte comune.

Dalla parete sud-est, inoltre, si protrae il porticato, al solo piano terra, che raggiunge il confine per poi proseguire fino al corpo a sud.

Il corpo di fabbrica è formato da due strutture a pianta rettangolare separate da atrio centrale in cui è inserito il vano scala.

L'unità abitativa si sviluppa a due livelli fuori terra, terra e primo, tra loro comunicanti tramite una scala interna a due rampe lineari in direzione opposta con pianerottolo intermedio a forma semicircolare con gradini a "piè d'oca"; lunga la scala corre il parapetto in muratura cieca,

I livelli di piano si estendono a quote diverse ovvero il garage e servizi annessi corrono leggermente superiormente alla quota campagna mentre l'ingresso ed il locale giorno corrono a ca. cm 50 superiormente alla quota

campagna:



Conseguentemente anche il primo livello mantiene in corrispondenza le diverse quote d'imposta fatta eccezione dell'atrio d'arrivo della scala che corre a medesima quota della camera soprastante il garage. I diversi dislivelli di piano sono raccordati da gradini.

L'ingresso principale avviene dalla corte comune raggiungendo un pianerottolo aperto ma coperto, che garantisce la protezione dalle avversità atmosferiche prima di accedere all'abitazione, per poi immettersi all'atrio centrale al cui lato destro trova luogo il soggiorno - cucina, ovvero open space, in fronte ingresso il vano scala aperto in vista, che conduce al piano superiore.

Al locale open space, verso l'esterno ed accessibile dallo stesso, è annesso un porticato corrente a medesima quota di pavimentazione per poi estendersi, ponendosi a quota campagna, fino a raggiungere il confine di proprietà.

Questo locale giorno trova esposizione sud-ovest e sud-est, lungo la parete nord-est è installata una stube di gradevole aspetto estetico.

Dall'ingresso, in sottoscala, si raggiunge, a lato sinistro, l'autorimessa nonché la lavanderia ed un servizio. L'ingresso all'autorimessa, su fronte corte comune, è preceduto da modesto porticato. La consistenza abitativa si completa al piano primo ove sono presenti due camere da letto, un bagno, ed una cabina armadio.

Una prima camera, di maggior dimensioni è locata in aderenza all'unità abitativa attigua, sopra garage, ed ha esposizione, tramite due porte che immettono su rispettivi terrazzi, a lato sud-ovest e lato nord-est; il terrazzo a lato sud-ovest è coperto con "vide" al sottostante ingresso, mentre il terrazzo a lato nord-est è a cielo aperto.

A lato opposto, tramite raccordo costituito da tre gradini, uno in pianerottolo e due infra spessore muro si accede all'atrio al quale è annessa l'altra camera con esposizione finestrata a lato nord-est, il bagno, fronte gradini, con esposizione finestrata a lato sud-est ed il locale cabina armadio con esposizione finestrata a lato sud-ovest.

Il pianerottolo d'arrivo della scala al piano primo è interrotto in prossimità con l'ingresso sottostante, dando



continuità alla vetrata corrente superiormente al portoncino d'ingresso dando così luminosità al vano scala. Completa la consistenza un'area scoperta sistemata a prato, posizionato al retro e delimitata da recinzione in rete metallica sorretta da paletti anch'essi metallici infissi al suolo.

#### DATI TECNICI

Il piano terra si estende su di una superficie lorda di ca. mq. 82,16 di cui ca. mq. 50,10 in superficie destinata alla residenza con altezza utile di ca. ml. 2,73 e ca. mq. 32,06 destinata ad accessorio con altezza utile di ca. ml. 2,53, inoltre sempre al piano terra si estende una superficie coperta a porticato di ca. mq. 4,27 antistante l'autorimessa, di ca. mq. 5,14 antistante l'ingresso, di ca. mq. 9,60 annessa all'open space e ca. mq. 15,24 a confine, quest'ultime hanno altezza utile rispettivamente di ca. ml. 2,52 e ml. 2,83. Il piano primo sviluppa una superficie coperta lorda di ca. mq. 67,50 oltre a mq. 7,86 a terrazze. L'area scoperta si estende per ca. mq. 225,00

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica e tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, per quanto risultante in atti, si può ritenere che la struttura sia costituita da murature in elevazione in laterizio, poggianti su fondazioni continue in calcestruzzo armato, orizzontamenti in solaio in latero cemento, tetto a doppia falda inclinata posto a quote diverse ed in senso contrario sui rispettivi corpi strutturali, presumibilmente formato da paretine e tavelloni, sistema ad alveare, con cornicione esterno, coibentazione all'estradosso solaio, manto di copertura in coppi curvi di laterizio, opere di gronda in alluminio ramato.

Le finiture sono così riassunte:

- sotto pavimentazione realizzata con ciottoli lavati e caldana in calcestruzzo.
- coibentazione lungo le murature perimetrali presumibilmente con materassino in polistirene con ridosso di parete in laterizio dello spessore di cm. 8;
- intonaco interno a malta del tipo civile.
- divisori costituiti principalmente dalle murature portanti e da pareti in laterizio dello spessore di cm. 8;
- pavimentazioni di tutti i locali, fatta eccezione dei bagni, in piastrelle monocottura maiolicata delle



dimensioni di cm. 30x30 poste in opera in senso diagonale su sottostante caldana cementizia alleggerita e coibente;

- rivestimento scala in pedata con piastrelle analoghe alle su dette ed alzata ad intonaco di malta

- pavimentazione del bagno al piano terra in piastrelle maiolicate delle dimensioni di cm. 20x20 poste con collante in senso diagonale su sottostante caldana cementizia alleggerita ;

- rivestimento murale interno al bagno piano terra e lavanderia in piastrelle maiolicate delle dimensioni di cm. 10x10 sino ad altezza di ca. ml. 2,40 poste in opera ortogonalmente con collante;

- apparecchi sanitari al bagno piano terra, costituito da solo vaso a mensola in ceramica smaltata con sciacquone a cassetta incasso, piatto doccia in opera in piastrelle maiolicate, è presente anche il lavabo ma non installato, con rubinetteria in acciaio inox; mentre in lavanderia sussiste l'attacco e scarico per lavatrice e lo scarico per eventuale vasca;

- rivestimento a fascia angolo cottura – base /pensile- in piastrelle maiolicate delle dimensioni di cm 10 poste in opera con collante ortogonalmente, altezza di ca. cm. 80, poste in opera;

- pavimentazione al bagno del piano primo in piastrelle delle dimensioni di cm. 20x20 poste con collante su sottostante caldana cementizia alleggerita in senso diagonale.

- rivestimento alle pareti del bagno al piano primo in tessere di cm. 4x4, tipo mosaico interrotte da cornice, poste con collante a tutta altezza.

- apparecchi sanitari presso il bagno al piano primo costituita da vasca leggermente arcata in vetroresina incassata su muratura con gradino di base, piatto doccia ricavato in loco con piastrellatura analoga al rivestimento e posta ad angolo forma a quarto di cerchio, vaso del tipo a sospensione con sciacquone a cassetta incassata, rubinetteria in acciaio inox con miscelatore

- porte interne a battente in legno laccato a lavorazione a due specchi.

- porta del bagno al piano primo del tipo a scorre in scomparsa in legno laccato con infrapposto vetro decorativo opaco.

- serramenti esterni in telaio ligneo a lavorazione "inglesina" d'essenza iroco con inserito vetro camera



costituiti da anta ad unico specchio e zanzariera, completi di oscuri a libro a battente contro stipite in legno d'essenza iroco lavorati a doghe verticali con chiusura di sicurezza nonché di ulteriore chiusura di sicurezza nei portoncini tramite catenaccio inferiore;

- impianto idrico collegato alla rete pubblica realizzato in tubazioni, non accertabile la consistenza, ma presumibilmente in caratteristica multistrato.

- impianto elettrico corrente sotto traccia e sotto pavimentazione, impianto d'illuminazione d'emergenza, prese, commutatori ed interutori posizionati secondo esigenze, quadro elettrico.

- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con generatore funzionante a gas metano di rete installata presso il terrazzo fronte, su tubazioni in multistrato a pavimento fatta eccezione per il bagno al piano primo ove è installato un elemento scaldante in acciaio tubolare smaltato tipo porta salviette;

- acque reflue assimilabili alle domestiche in deflusso su rete fognaria pubblica.

Lo stato di manutenzione e conservazione deve intendersi buono, ovvero, considerato il lungo tempo dell'abbandono se non mai abitato, accertato dallo stato in cui attualmente si trova, necessita di interventi di manutenzione ordinaria quali pitturazioni interne ed esterne, messa in funzione degli impianti e ripristino della notevole infiltrazione d'acqua presso la lavanderia proveniente dalla sopra stante terrazza. Lungo l'intero perimetro del fabbricato, a quota campagna corre il marciapiede pavimentato con sasso del Piave levigato a forma irregolare con ampia fugatura; tale caratteristica pavimentazione si estende anche presso i porticati nonché forma una piazzola retro in estensione del marciapiede.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

500/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza [REDACTED]

#### 2. Quota e tipologia del diritto

500/10000 di [REDACTED] Piena proprietà



Cod. Fiscale [REDACTED] -

Residenza: non desumibile - Stato Civile: non desumibile - Regime Patrimoniale: separazione

Superficie complessiva di circa mq **416,77**

E' posto al piano: vedasi "descrizione sommaria"

L'edificio è stato costruito nel: vedasi "descrizione sommaria"

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi "descrizione sommaria"

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

L'intero fabbricato è composto da n. vedasi "descrizione sommaria" piani complessivi di cui fuori terra n. vedasi "descrizione sommaria" e di cui interrati n. nessuno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: vedasi "descrizione sommaria"

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
superficie lorda abitazione piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	50,10	€ 1.000,00
superficie lorda piano primo abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	67,50	€ 1.000,00
superficie lorda piano terra accessori	sup lorda di pavimento	0,75	24,05	€ 1.000,00



superficie portico ante garage	sup lorda di pavimento	0,25	1,07	€ 1.000,00
superficie portico ante ingresso	sup lorda di pavimento	0,40	2,06	€ 1.000,00
terrazze	sup lorda di pavimento	0,25	1,97	€ 1.000,00
portico annesso cucina	sup lorda di pavimento	0,35	3,36	€ 1.000,00
portico a confine	sup lorda di pavimento	0,30	4,57	€ 1.000,00
scoperto	sup lorda di pavimento	0,10	22,50	€ 1.000,00

177,17

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Il criterio di stima di adottato è quello alla comparazione parametrica con immobili della medesima o similare consistenza di cui si conoscono i valori desunti dal mercato immobiliare tratto da agenzie immobiliari esercenti in loco e da professionisti del settore anch'essi operanti in loco.



## Elenco fonti:

.

## 8.2 Valutazione corpi:

## A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 177.180,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
superficie lorda abitazione piano terra	50,10	€ 1.000,00	€ 50.100,00
superficie lorda piano primo abitazione	67,50	€ 1.000,00	€ 67.500,00
superficie lorda piano terra accessori	24,05	€ 1.000,00	€ 24.050,00
superficie portico ante garage	1,07	€ 1.000,00	€ 1.070,00
superficie portico ante ingresso	2,06	€ 1.000,00	€ 2.060,00
terrazze	1,97	€ 1.000,00	€ 1.970,00
portico annesso cucina	3,36	€ 1.000,00	€ 3.360,00
portico a confine	4,57	€ 1.000,00	€ 4.570,00
scoperto	22,53	€ 1.000,00	€ 22.530,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 177.190,00
Valore corpo			€ 177.190,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 177.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 177.190,00

## 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]	177,19	€ 177.190,00	€ 177.190,00



**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% )	€ 26.578,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e sanatoria:	€ 3.000,00
intervento di manutenzione ordinaria	€ 8.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in arrotondamento:	€ <b>140.000,00</b>
---	---------------------

La presente relazione, resa su n° 26 facciate di cui questa è l'ultima, verrà corredata da "quaderno degli allegati" e da "prospetto riassuntivo", resi in documenti separati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem.

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

- avv.to Nisco Bernardi quale legale patrocinatore dell'esecutante
- avv.to Giuliano Furlanetto quale custode dei beni pignorati

ed in copia cartacea tramite servizio postale all' esecutato presso la propria residenza.

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

Data generazione:  
10-12-2022 07:12:04

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

