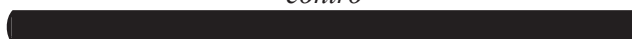


ESECUZIONE IMMOBILIARE
n° 19/2021 R.G.Es.

promossa da



contro



RELAZIONE PERITALE
FORMATO TELEMATICO

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

N° Gen. Rep. **19/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-05-2022 ore 14:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento, autorimessa e corte esclusiva

Esperto alla stima: Arch. Aldo Giannelli
Codice fiscale: GNNLDA54S05G888E
Partita IVA: 00264460932
Studio in: Via Del Fante 18 - 33170 Pordenone
Telefono: +39337546494
Fax: +390434520503
Email: info@aldogiannelli.com
Pec: aldo.giannelli@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Marignana Centro n. 53/F - Marignana in Comune di Sesto al Reghena - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Descrizione zona: Comune di Sesto al Reghena sorge nella bassa pianura veneto-friulana, al confine con la Provincia di Venezia. Si estende su una superficie di 40,53 km², da un'altitudine minima di 9 metri, ad una massima di 25 metri s.l.m.

Lotto: 001 - Appartamento, autorimessa e corte esclusiva

Corpo: Appartamento - Autorimessa e Cortile-Giardino

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: 1. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' 1/2, foglio 25, particella 307, subalterno 13, indirizzo Via Marignana Centro snc, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 70 mq, Totale escluse aree scoperte: 70 mq, rendita € 413,17, 1.

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' 1/2, foglio 25, particella 307, subalterno 14, indirizzo Via Marignana Centro snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie Totale: 23 mq, rendita € 42,04, Bene comune non censibile, foglio 25, particella 307, subalterno 15, indirizzo Via Marignana Centro snc, piano T, categoria corte

2. Possesso

Bene: Via Marignana Centro n. 53/F - Marignana in Comune di Sesto al Reghena - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Appartamento, autorimessa e corte esclusiva

Corpo: Appartamento - Autorimessa e Cortile-Giardino

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Marignana Centro n. 53/F - Marignana in Comune di Sesto al Reghena - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Appartamento, autorimessa e corte esclusiva

Corpo: Appartamento - Autorimessa e Cortile-Giardino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Marignana Centro n. 53/F - Marignana in Comune di Sesto al Reghena - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Appartamento, autorimessa e corte esclusiva

Corpo: Appartamento - Autorimessa e Cortile-Giardino

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Marignana Centro n. 53/F - Marignana in Comune di Sesto al Reghena - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Appartamento, autorimessa e corte esclusiva

Corpo: Appartamento - Autorimessa e Cortile-Giardino

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Marignana Centro n. 53/F - Marignana in Comune di Sesto al Reghena - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Appartamento, autorimessa e corte esclusiva

Corpo: Appartamento - Autorimessa e Cortile-Giardino

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Marignana Centro n. 53/F - Marignana in Comune di Sesto al Reghena - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Appartamento, autorimessa e corte esclusiva

Corpo: Appartamento - Autorimessa e Cortile-Giardino

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Marignana Centro n. 53/F - Marignana in Comune di Sesto al Reghena - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - Appartamento, autorimessa e corte esclusiva

Prezzo da libero:

Prezzo da libero: € **60.000,00** (arrotondato dal valore a base d'asta - punto 8.4)

Beni in Sesto Al Reghena (PN)
Località **Marignana in Comune di Sesto al Reghena** - Via Marignana Centro n. 53/F

Lotto: 001 - Appartamento, autorimessa e 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: Appartamento - Autorimessa e Cortile-Giardino.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marignana in Comune di Sesto al Reghena, Via Marignana Centro n. 53/F

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' 1/2, foglio 25, particella 307, subalterno 13, indirizzo Via Marignana Centro snc, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie Totale: 70 mq, Totale escluse aree scoperte: 70 mq, rendita € 413,17

Derivante da: VARIAZIONE del 28/03/2006 Pratica n. PN0037224 in atti dal 28/03/2006 COSTRUZIONE SU AREA URBANA (n. 2251.1/2006) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/03/2007 Pratica n. PN0099257 in atti dal 16/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1297.1/2007) Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94) Notifica effettuata con protocollo n. PN0112281/2007 del 02/04/2007

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprieta' 1/2, foglio 25, particella 307, subalterno 14, indirizzo Via Marignana Centro snc, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, superficie Totale: 23 mq, rendita € 42,04

Derivante da: VARIAZIONE del 28/03/2006 Pratica n. PN0037224 in atti dal 28/03/2006 COSTRUZIONE SU AREA URBANA (n. 2251.1/2006) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/03/2007 Pratica n. PN0099257 in atti dal 16/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1297.1/2007) Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Bene comune non censibile, foglio 25, particella 307, subalterno 15, indirizzo Via Marignana Centro snc, piano T, categoria corte

Derivante da: VARIAZIONE del 28/03/2006 Pratica n. PN0037224 in atti dal 28/03/2006 COSTRUZIONE SU AREA URBANA (n. 2251.1/2006)

Note: corte esclusiva dei sub 13 e 14.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **piccolo manufatto in forati con perlinatura in legno** all'interno del sub 14 (Immobile n° 2 - autorimessa)

Dovrà essere oggetto di **aggiornamento e nuovo inserimento**

Regolarizzabili mediante: **DOCFA**

Descrizione delle opere da sanare: **piccolo manufatto in forati con perlinatura in legno** all'interno del sub 14 (Immobile n° 2 - autorimessa)

Aggiornamento Planimetria: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra si dichiara la **conformità catastale;**

note: - Vedi precedente e specifico punto in parte "descrizione" di Relazione

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Unità immobiliari nel numero di **5**, facenti parte di un *complesso edilizio residenziale*.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Sesto al Reghena, San Vito al Tegliamento.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di notaio BANDIERAMONTE FRANCESCO in data 13/04/2006 ai nn. 3984/1328; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/05/2006 ai nn. 7790/2194; Importo ipoteca: € 280000; Importo capitale: € 140000; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; A

rogito di Equitalia Polis S.p.A. in data 12/10/2010 ai nn. 113906/119; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/11/2010 ai nn. 16876/3380; Importo ipoteca: € 98805,74; Importo capitale: € 49402.87; Note: Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di Uff. Giud. UNEP del Tribunale di Pordenone in data 12/01/2021 ai nn. 6 iscritto/trascritto a Pordenone in data 04/02/2021 ai nn. 1659/1201; Cancellazione a cura della procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento - Autorimessa e Cortile-Giardino

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: **Sì**

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: **Presente**

Indice di prestazione energetica: **D**

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario/i ante ventennio al **27/05/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Paolo Pasqualis, in data 31/12/1992, ai nn. 7609; trascritto a Pordenone, in data 26/01/1993, ai nn. 1157/947.

Note: - Atto di compravendita in data 04.02.1980 rep. 34969 notaio Fabricio, trascritto a Pordenone il 12.02.1980 ai nn.1512/1274. [REDACTED] vendeva [REDACTED]

[REDACTED] che acquistavano in comunione legale dei beni gli immobili identificati al catasto fabbricati F.25 n.66 sub 1 e 2, n.67 (area di sedime identificata al catasto terreni F.25 n.67 are 1.00), n.120 (area di sedime identificata al catasto terreni F.25 n.120 are 0.80), al catasto terreni F.25 n.66 are 2.40, n.29 are 9.50, n.30 are 3.90, n.115 are 0.30, n.114 are 2.20. - Atto di compravendita in data 31.12.1992 rep. 7609 notaio Paolo Pasqualis, trascritto a Pordenone il 26.01.1993 ai nn.1157/947. [REDACTED]

[REDACTED] vendevano ai coniugi [REDACTED] che acquistavano in comunione legale dei beni gli immobili identificati al catasto terreni F.25 n.28 are 4.10, n.69 sub 2 (area di sedime censita al catasto terreni F.25 n.69 are 8.50). -31.10.2001 tipo mappale n.185245: catasto terreni la fusione di F.25 n.28 are 4.10, n.29 are 9.50, n.30 are 3.90, n.66 are 2.40, n.67 are 1.00, n.69 are 8.50, n.69 sub 2, n.114 are 2.20, n.115 are 0.30 e n.120 are 0.80 originava il F.25 n.66 are 32.70 ente urbano. -20.02.2002 frazionamento n.5437: catasto terreni dal frazionamento del F.25 n.66 are 32.70 derivava n.66 are 18.00. -21.04.2005 frazionamento n.43973: catasto terreni dal frazionamento del F.25 n.66 are 18.00 derivava n.307 are 6.89. -29.04.2005 variazioni n.1800 – frazionamento per costituzione area urbana: catasto fabbricati F.25 n.307.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] coniugi proprietari in comunione legale dei beni **proprietario/i ante ventennio al 27/05/2005**. In forza di

atto di compravendita - a rogito di notaio Fabricio, in data 04/02/1980, ai nn. 34969/19689; trascritto a Pordenone, in data 12/02/1980, ai nn. 1512/1274.

Note: - Atto di compravendita in data 04.02.1980 rep. 34969 notaio Fabricio, trascritto a Pordenone il 12.02.1980 ai nn.1512/1274. [redacted] vendeva ai coniugi [redacted] [redacted] che acquistavano in comunione legale dei beni gli immobili identificati al catasto fabbricati F.25 n.66 sub 1 e 2, n.67 (area di sedime identificata al catasto terreni F.25 n.67 are 1.00), n.120 (area di sedime identificata al catasto terreni F.25 n.120 are 0.80), al catasto terreni F.25 n.66 are 2.40, n.29 are 9.50, n.30 are 3.90, n.115 are 0.30, n.114 are 2.20. - Atto di compravendita in data 31.12.1992 rep. 7609 notaio Paolo Pasqualis, trascritto a Pordenone il 26.01.1993 ai nn.1157/947. [redacted]

[redacted] vendevano ai coniugi [redacted] [redacted] che acquistavano in comunione legale dei beni gli immobili identificati al catasto terreni F.25 n.28 are 4.10, n.69 sub 2 (area di sedime censita al catasto terreni F.25 n.69 are 8.50). -31.10.2001 tipo mappale n.185245: catasto terreni la fusione di F.25 n.28 are 4.10, n.29 are 9.50, n.30 are 3.90, n.66 are 2.40, n.67 are 1.00, n.69 are 8.50, n.69 sub 2, n.114 are 2.20, n.115 are 0.30 e n.120 are 0.80 originava il F.25 n.66 are 32.70 ente urbano. -20.02.2002 frazionamento n.5437: catasto terreni dal frazionamento del F.25 n.66 are 32.70 derivava n.66 are 18.00. -21.04.2005 frazionamento n.43973: catasto terreni dal frazionamento del F.25 n.66 are 18.00 derivava n.307 are 6.89. -29.04.2005 variazioni n.1800 – frazionamento per costituzione area urbana: catasto fabbricati F.25 n.307.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria dal 27/05/2005 al 13/04/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio BANDIERAMONTE FRANCESCO, in data 27/05/2005, ai nn. 2933/781; trascritto a Pordenone, in data 13/06/2005, ai nn. 10072/6488.

Note: - Atto di compravendita in data 27.05.2005 rep. 2933 notaio Francesco Bandieramonte, trascritto a Pordenone il 13.06.2005 ai nn.10072/6488. [redacted] vendevano a [redacted] che acquistava l'immobile identificato al catasto terreni F.25 n.307 are 6.89. - 12.09.2005 tipo mappale n.104893: catasto terreni F.25 n.307 are 6.89 ente urbano. -28.03.2006 variazioni n.2251 – costruzione su area urbana: catasto fabbricati soppressione di F.25 n.307 e costituzione F.25 n.307 sub 13, 14, 15 e altri non oggetto di visura.

Titolare/Proprietario: [redacted] [redacted] proprietari per la quota di ½ ciascuno dal 13/04/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio BANDIERAMONTE FRANCESCO, in data 13/04/2006, ai nn. 3983/1327; trascritto a Pordenone, in data 02/05/2006, ai nn. 7789/4477.

Note: Atto di compravendita in data 13.04.2006 rep. 3983 notaio Francesco Bandieramonte, trascritto a Pordenone il 02.05.2006 ai nn.7789/4477. [redacted] vendeva a [redacted] [redacted] che acquistavano per la quota di ½ ciascuno gli immobili identificati al catasto fabbricati F.25 n.307 sub 13, 14 e 15 (con diritto ai beni comuni non censibili tra i quali i sub 17 e 19, comuni a tutti i sub, e il sub 16 comune ai soli sub 7, 8, 9, 13, 14, 15).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione di Abitabilità del **24.11.2006**.
(del Comune di Sesto al Reghena)

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

piccolo manufatto in forati con perlinatura in legno all'interno del sub 14 (Immobile n° 2 - autorimessa - vedi All.to 3 foto da 11 a 16)

Regolarizzabili mediante:

Istanza Riduzione e Conformità - Art.51 L.R. 19/2009 per sanzione c4

Oneri Totali: € 758,00

Per quanto sopra **NON** si dichiara la *conformità edilizia*;

note: manufatto **abusivo** ma comunque **sanabile** o **abbattibile** con semplice *Comunicazione Art. 16 c1 L.R. 19/2009*

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC Sesto al Reghena n° 12 del 07.03.2018
Zona omogenea:	Art. 20 - Zona Omogenea "B" - Sottozona "B0" residenziale satura dei nuclei di vecchio impianto
Norme tecniche di attuazione:	Vedi specifica parte All.to 2
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DCC Sesto al Reghena n° 50 del 06.11.2017
Zona omogenea:	Art. 20 - Zona Omogenea "B" - Sottozona "B0" residenziale satura dei nuclei di vecchio impianto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	non superiore a quello preesistente
Rapporto di copertura:	NON PRESENTE
Altezza massima ammessa:	non superiore a quella degli edifici circostanti nel caso di edificazione in linea o su allineamenti preesistenti; m. 8,50 nel caso di edifici isolati
Volume massimo ammesso:	NON PRESENTE
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Vedi note in All.to 2
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica;

note: Vedi specifiche e dati in All.to 2

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento - Autorimessa e Cortile-Giardino**

U.N.1 - Comune di Sesto al Reghena, località *Marignana*, vedi All.to **3 U.N.1** - foto da **01** a **53**:

I1 - Immobile in oggetto di **E.I. n° 19/21** (*sub 13* - foto da **02** a **10**) riferito ad un **appartamento** compreso in un *complesso edilizio* formato da *5 unità abitative*, insistenti nel mappale 307 e posto sul lato *nord-est* di esso. L'intero *complesso edilizio* e di conseguenza anche l'immobile in Esecuzione si riconduce ad una tipologia architettonica abbastanza attualizzata per l'anno di costruzione (primi anni 2000) e corrispondente al contesto urbano limitrofo, con una volumetria generale modesta ma di buon pregio nella sua presenza formale e con una distanza dalla viabilità principale di collegamento *nord-sud* **San Vito al Tagliamento-Cinto Caomaggiore-Portogruaro** (strada **SP42**) di immediato raggiungimento. Il *complesso edilizio* (foto da **05** a **07**) è formato da un unico blocco leggermente mosso nelle sue altezze e volumetrie di appartamenti uno contiguo all'altro a cui si accede dalla diramazione *ovest* ed interna a nome *Via Marignana Centro*, lo stesso della direttrice *nord-sud*, anche **SP42**. il *complesso edilizio* non ha *piani interrati*, si sviluppa su **tre** livelli, *Piano Terra*, *Primo* e *Secondo* ma solo il corpo centrale si eleva fino a questo livello. A sud del lotto mappale 307, nelle immediate vicinanze, vi è una superficie esterna destinata a *parcheggio pubblico* ed ogni *unità abitativa* comprende, al *Piano Terra* un ambito (e relativo *sub*) destinato ad **autorimessa** raggiungibile in modo agevole per ognuno. L'architettura del *complesso edilizio* contenente l'immobile in oggetto di **E.I.**, è riferibile ad un contesto di ricercata "presenza", con uno stile architettonico adeguato, nella sua ordinata semplicità, agli anni di realizzazione pur con una tipologia estetica e di finiture vicina ad un linguaggio formale più importante del contesto limitrofo, ricercando un certo preziosismo scegliendo la finitura esterna in mattoni di laterizio faccia a vista per le parti distintive del *Piano Terra*. L'epoca di costruzione di tutto il *complesso edilizio* è dei primi anni 2000 (23.03.2006 per il *Nulla Osta* del *Progetto Architettonico* Pratica n° 06/C04664 in Variante alla Concessione n° 05/C04311 e con *Fine Lavori* in data 29.03.2006 - vedi All.to **6**) e la sua composizione strutturale è composta da strutture orizzontali e verticali in cls armato e solai in latero cemento. Strutture conformi alla normativa antisismica vigente.

L'**Immobile**, posto al *Piano Terra* del *complesso edilizio* e con destinazione ad **appartamento** (al civico **53F** - vedi All.to **3** foto **09-10**) è composto da **3** ambiti: **ingresso-cucina-pranzo-soggiorno**, **camera singola** e **guardaroba**, più accessori: **distribuzio-**

ne notte, bagno e ripostiglio, riconducibili ai **4** vani riportati in *visura catastale attuale* (vedi All.to **2**) così come da progetto architettonico originario. E' identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **25** mapp. **307 sub 13**, con la categoria **A2** corrispondente ad *abitazione di tipo civile* e sito in *Via Marignana Centro* con numero civico **53F**. Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, dotato di originario *Progetto Edilizio* (vedi All.to **6**) licenziato e realizzato nei primi anni 2000 e dotato del certificato di *Certificato di Abitabilità* in data **24 novembre 2006**. La *destinazione d'uso*, come riportato nell'Estratto di P.R.G.C. (vedi All.to **2**) **VARIANTE n° 44 - Adozione** con **DCC n° 50 del 06.11.2017 - Approvazione** con **DCC n° 12 del 07.03.2018** del Comune di *Sesto al Reghena*, è corrispondente a: **Art. 20 - Zona Omogenea "B" - Sottozona "B0" residenziale satura dei nuclei di vecchio impianto**.

L'*Unità Immobiliare* con tipologia abitativa ad **appartamento**, è collocata al *Piano Terra* e nella parte *nord-est* del *complesso edilizio*, che insiste centralmente occupando di fatto tutto il lotto-mappale **307** ed ha forma di rettangolo regolare, con i lati più lunghi nella direzione *nord-sud* e con quelli più corti nella direzione opposta. La tipologia strutturale dell'*Unità Abitativa (immobile n° 1 in E.I.)* è con calcestruzzo armato per le strutture portanti orizzontali (travature) e verticali (pilastrature) con i solai in latero-cemento e mattoni forati (singoli o bimattoni) per le pareti divisorie-tramezze interne più un **cappotto esterno** di adeguato spessore, come da calcoli preventivi. La tipologia architettonico-costitutiva dei vani dell'**appartamento** è consona all'anno di realizzazione ed è contraddistinta da uno stile progettuale semplice ma con finiture di *più che buon livello*, con uno sviluppo geometrico rettangolare, posizionato coi suoi lati più lunghi in direzione *est-ovest* ed i più corti in direzione opposta. Confina con altre **2 Unità Abitative**. L'appartamento in oggetto è dotato degli allacciamenti a rete: GAS, ACQUA POTABILE ma per lo **smaltimento delle acque reflue** utilizza il sistema (vedi All.to **3** foto **24-25** e All.to **6**) privato e consolidato delle vasche IMHOFF e CONDENSAGRASSI. Gli impianti: *elettrico* (suo contatore e quadro generale in All.to **3** foto **37-38**) *riscaldamento* (suo bruciatore funzionale a gas in All.to **3** foto **26-27**) e *idrico-sanitario* sono **adeguati alla normativa vigente** e dotati (vedi All.to **6**) di relative conformità. Tutti i vani principali, **ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, camera singola, guardaroba e bagno**, sono dotati di adeguata *illuminazione ed areazione naturale* escluso il vano **ripostiglio**, cieco e privo di estrattore d'aria. Tutti i vani sono dotati di illuminazione artificiale tramite appositi punti luce a soffitto (neon ed incandescenza) e, ove necessario, di adeguate prese a rete per punti luce da pavimento e

da tavolo. L'impianto di **riscaldamento** è autonomo grazie ad un *bruciatore funzionale a gas* (foto **26-27** - marca **Hermann** mod. **Micra2/24SE** Pot. 23,9Kw - Focolare 25,6Kw con fumi a camino) che "lavora" con corpi radianti in metallo lamellare ma privi del *contacalore*, così come previsto dalle ultime normative vigenti. La **produzione d'acqua calda** (relativa a **cucina** e **bagno**) è garantita dallo stesso impianto prima citato. I serramenti sono tutti in legno ad essenza naturale, dotati di apertura ad *anta* e *ribalta* e *doppio vetro* a tipologia *termopan* più oscuranti in legno a battente. La pavimentazione di tutta la **zona giorno** e dei vani **ripostiglio** e **bagno** è in piastrelle di *ceramica smaltata* (30x30 per la prima e 20x20 per gli altri 2) stese a reticolo obliquo alle murature. Nel **disimpegno notte** e nelle due stanze rimanenti, **camera singola e guardaroba**, insiste una pavimentazione di *legno*, in listelli di essenza chiara, probabile *teak*, stesi a correre.

N.B. - Non si è dovuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica - APE (vedi All.to 7) in quanto lo stesso era presente (in copia cartacea) all'interno dell'abitazione con **validità**, confermata da registrazione, fino al **21.07.2024**.

L'**immobile** in esecuzione (*Tav. Architettonica Piano Terra del Progetto Edilizio* in All.to 6) confina: a **nord** ed **est** con l'esterno ed i confini di proprietà e lotto mappale e a **sud** ed **ovest** con *proprietà comune* ed altre *unità interne* adibite ad **appartamento**.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi *scheda catastale* in All.to 2 e foto in All.to 3) è composto dagli ambiti: *zona giorno*, con l'unico generoso vano **ingresso-cucina-pranzo-soggiorno** e: *zona notte*, con una **camera singola**, una stanza **guardaroba**, un **bagno** ed un **ripostiglio** (cieco) con relativo ambito a **corridoio-distribuzione**.

Nello specifico si descrive l'**Immobile n° 1** dotato di generoso spazio esterno (**Immobile n° 3**) con accesso sia *pedonale* sia *meccanico* (foto 09) adibito a *cortile-giardino* (foto 11-12) dove insiste l'**immobile n° 2** (anche sub 14 e foto da 13 a 16 e 20-23) dove trovano collocazione l'*Unità Esterna di climatizzazione* (foto 17-18-19 - marca **Panasonic** mod. **R410A** - CU.PW9CKE n° 0769520895 - **9000 btu**) dei pozzetti di raccolta delle *acque pluviali* (foto 20-21) più *vasche Imhoff* e *condensagrassi* (foto 24-25) e dal quale (foto 11-12 Part. 2) si accede all'*abitazione* tramite un *serramento* (ingresso principale) dotato di *blindatura semplice* ma di buon livello (foto da 32 a 35) e dove, nel seguente ordine di sopralluogo e documentazione fotografica (foto da 26 a 53) si trovano i seguenti ambiti di utilizzo:

L'unico ambito, di discrete dimensioni ed in stile *openspace* della *zona giorno*, de-

stinato ad **ingresso-cucina-pranzo-soggiorno** (foto da **26** a **35**) da dove si accede, tramite serramento in legno con specchiatura a vetro (foto **36**) alla zona notte ed al suo vano **distribuzione** (foto da **37** e **48**) ove insiste uno **split** interno (**Part.** foto **39** - climatizzatore marca **Panasonic** mod. **R410A** - CU.PW9CKE n° 0769520895 - **9000 btu** pilotato da **U.E.** - indicata con **3** in foto **17** e suoi dettagli in foto **18-19**) e dal quale si accede ai restanti vani che compongono l'appartamento, iniziando dal vano **ripostiglio** (foto **40**) dove trova posto il **quadro elettrico generale** dell'unità abitativa (**Part.** **1** foto **37** e foto **38**) collegato ad un **contatore elettronico** (**Part.** **4** foto **08**) di ultima generazione per poi proseguire con il vano **bagno** (foto **41-42-43**) dotato di singolo affaccio di limitate dimensioni (in *legno* con apertura a **1 anta-ribalta** e tipologia a *doppio vetro termopan*) ed ai restanti vani destinati a: **camera singola** (foto da **44** a **47**) vista la sua metratura netta pari a mq **13,46** (vedi All.to **6**) rivolta verso *nord* e dotata di singolo serramento a porta (in *legno* con apertura a **1 anta-ribalta** e tipologia a *doppio vetro termopan*) con uscita (foto **45** e **Part.rt 2** foto **17** e **1** foto **22**) verso il **cortile-giardino** ed in chiusura l'ultima **stanza** (foto da **50** a **53**) anch'essa rivolta verso *nord* e dotata di singolo affaccio (in *legno* con apertura a **1 anta-ribalta** e tipologia a *doppio vetro termopan*) che per dimensioni, pari a mq **7,96** (vedi All.to **6**) è destinata a **guardaroba** ma arredata a **camera singola**.

L'**abitazione** (*sub 13 - Immobile in E.I.*) e le rispettive parti di essa riferite ai vari vani costituenti l'**immobile in esecuzione**, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* (vedi All.to **2**) e del *Progetto Edilizio Architettonico* (vedi All.to **6**) nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate conformi nella totalità

* * * * *

I2 - Immobile in oggetto di **E.I. n° 19/21** (*sub 14* - foto da **13** a **16** e **20-23**) insito nello stesso *Complesso edilizio* di cui al precedente **Immobile n° 1** in oggetto di **E.I. n°19/21** e riferito ad un locale destinato ad **autorimessa** posto sul lato *nord* del lotto-mappale di proprietà è collocato al *Piano Terra* ed è composto da un unico **vano** (come da *visura catastale attuale*, vedi All.to **2**) aperto su 2 lati (*est-ovest*) ed avente i lati opposti, uno coincidente con la muratura esterna dell'**Immobile n° 1** ed uno con il confine di proprietà. Avente una *superficie utile netta* (con riscontri da *rilievo* e cartacei sul *Progetto Architettonico* - vedi All.to **6** e corrispondenti a quanto riportato sulla *visura catastale attuale*, vedi All.to **2**) pari a mq **22**. Detto immobile è identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **25** mapp. **307 sub 14**, con la categoria **C6** corrispondente a *stal-*

le, scuderie, rimesse, autorimesse, situato sempre in Via Marignana Centro senza numero civico in quanto lo stesso è riferito all'abitazione, anche **immobile n° 1** in **E.I.**.

Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, facente parte integrante del *Progetto Edilizio* riferito all'abitazione, anche **Immobilabile n° 1** (vedi All.to **6**) e riportante gli stessi riferimenti per ciò che concerne gli **Atti di licenza, realizzazione, certificazioni e destinazione d'uso**.

L'**immobile** (sub 14 e foto da **13** a **16** e **20-22-23**) in esecuzione, confina: a **nord** con altra proprietà e limite del lotto mappale 307, ad **est** ed **ovest** con il cortile-giardino e a **sud** con il muro perimetrale dell'abitazione, anche **Immobilabile n° 1**.

L'immobile in **Esecuzione** (vedi scheda catastale in All.to **2**) è composto da **un unico** vano con un livello di manutenzione e stato di fatto inesistenti, visto l'abbandono da anni.

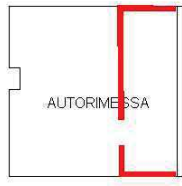
L'**autorimessa** (sub 14 - **Immobilabile in E.I.**) e le rispettive parti di essa riferite al vano in **esecuzione**, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto **CTU** in sede di sopralluogo e successivo controllo con la documentazione della *Scheda Catastale* (vedi All.to **2**) e del *Progetto Edilizio* (vedi All.to **6**) nel suo sviluppo *plani-volumetrico* sono risultate conformi nella totalità **ad esclusione** del **sottostante punto** relativo ad un **piccolo manufatto in forati con perlinatura in legno** "inserito" successivamente alla *fine lavori* e relativa *abitabilità* (vedi All.to **3** - foto da **11** a **16**) e descritto negli estratti planimetrici da *scheda catastale* (scala 1:200) e *Progetto Edilizio* (scala 1:100) nel suo: *Piano Terra* di seguito rappresentato ed adibito a **deposito attrezzi**.

- Per ciò che concerne l'*Estratto Catastale*, dovrà essere oggetto di **aggiornamento e nuovo inserimento**, con un costo presunto pari ad € **500,00**.
- Per ciò che concerne l'*estratto da Progetto Edilizio*, non essendo riportato negli elaborati *architettonico* e quindi **abusivo**, può essere **sanato** con *Istanza Riduzione e Conformità* - Art.51 L.R. 19/2009 al costo di € **258,00** per **sanzione c4** e € **500,00** per **oneri professionali di presentazione pratica**.
- altrimenti **abbattibile** con semplice *Comunicazione* Art. 16 c1 L.R. 19/2009

il tutto per ottenere la specifica **Conformità**, attualmente non presente.


1 - RIFERIMENTO CATASTALE (da mappa in scala 1:200)

estratto planimetrico da scheda catastale Piano Terra



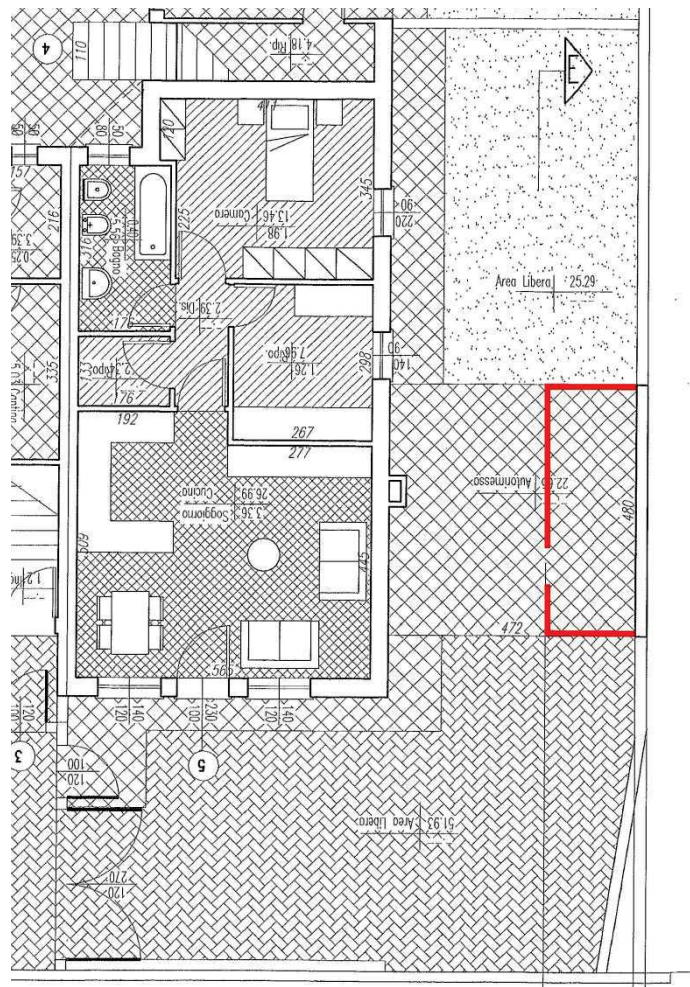
PIANO TERRA HM=2.41

Legenda:


 = RIFACIMENTI - NUOVE PARETI mai aggiornate in mappa (vedi All.to **3** - foto **11-12** Part. **3** e foto **13-14** Part.ri **1-2** e foto **15-16**)

1 - RIFERIMENTO PROGETTO EDILIZIO (da progetto in scala 1:100)

estratto planimetrico da progetto edilizio Piano Terra



Legenda:

 = RIFACIMENTI - NUOVE PARETI mai aggiornate in mappa (vedi All.to **3** - foto **11-12** Part. **3** e foto **13-14** Part.ri **1-2** e foto **15-16**)

I3 - Immobile in oggetto di **E.I. n° 19/21** (sub 15 - foto **11-12** e **17**) insito nello stesso *Complesso edilizio* di cui ai precedenti **Immobili n° 1-2** in oggetto di **E.I. n°19/21** e riferito al *terreno di pertinenza*, adibito a *cortile-giardino*, posto sui lati *nord* ed *est* del lotto-mappale di proprietà e con sviluppo planimetrico a forma di *ELLE*, coincidente con i perimetri esterni dell'*abitazione*.

Detto immobile è identificato catastalmente (vedi All.to **2**) al FG **25** mapp. **307** sub 15, con la categoria **CO** corrispondente a *corte o resede*, facente parte integrante dei restanti immobili e con specifica (Agenzia delle Entrate) di BCNC (Bene Comune Non Censibile) CORTE COMUNE AI SUB 13-14, situato sempre in *Via Marignana Centro* e senza numero civico in quanto lo stesso è riferito all'*abitazione*, anche **immobile n° 1** in **E.I.**.

Detta definizione catastale ha reale riscontro in termini di edificazione originaria ed altrettanto in riferimento allo stato di fatto in uso, facente parte integrante del *Progetto Edilizio* riferito all'*abitazione*, anche **Immobile n° 1** (vedi All.to **6**) e riportante gli stessi riferimenti per ciò che concerne gli **Atti di licenza, realizzazione, certificazioni e destinazione d'uso**.

* * * * *

Per i beni oggetto dell'**E.I. n° 19/21** in riferimento all'**Immobile n° 1** sono presenti *attestati di certificazione e conformità* per gli impianti: *elettrico - riscaldamento - idrico-sanitario*.

Si conclude quindi (in merito e per il calcolo della successiva valutazione economica generale) che lo stato complessivo dell'**U.N.1 - I1-2-3** (*appartamento, autorimesa e cortile-giardino*) è: di **buon** pregio, stile, caratteristiche architettonico-tecnologiche e funzionali ma, dato il suo **lungo stato di abbandono e disuso** (più di SETTE anni) di **scarso** livello in riferimento agli attuali standard di qualità e salubrità (**notevole presenza di umidità giacente** in tutte le pareti perimetrali ed in tante interne - vedi foto All.to **3**) per *tipologie corrispondenti a residenza in riferimento alla zona*. Le quote in pianta ed in altezza e relative superfici degli immobili, utili per il successivo calcolo della valutazione economica, sono corrispondenti alla scheda catastale (vedi All.to **2**) e (vedi All.to **6**) al *Progetto Edilizio Architettonico*.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di ██████████ Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **192,53**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: **2006** (fine lavori 29.03.2006 - vedi All.to **6**)

L'edificio è stato ristrutturato nel: MAI

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 53F; ha un'altezza utile interna di circa m. m 2,62

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi (P.T. - P.1 e P.2) di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati **nessuno**Stato di manutenzione generale: **buono****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

il Valore al Mq espresso è pari al valore minimo tra quelli riportati (€ **650,00** min - € 850,00 max) dalla tabella O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Anno 2021 - semestre 1 per la Provincia di Pordenone ed il Comune di Sesto al Reghena, ridotto del **30%** (arrotondato per difetto) per tale categoria edilizia a residenza, a seguito delle attuali ed oggettive contingenze economico-immobiliari, ed in considerazione delle cattive condizioni manutentive dell'immobile in Esecuzione, nonostante le sue buone potenzialità urbanistiche nel contesto urbano e viabilistico circostante.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
U.N.1 - I1 - appartamento Sesto al Reghena - Località Marignana FG 25 mapp. 307 - sub13 (A2/abitazione di tipo civile) PT	sup lorda di pavimento	1,00	70,06	€ 450,00
U.N.1 - I2 - superfici accessorie - Garage Sesto al Reghena - Località Marignana FG 25 mapp. 307 - sub14 (C6/ stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) PT	sup lorda di pavimento	0,70	16,63	€ 450,00
U.N.1 - I3 - superfici accessorie - Cortile-Giardino Sesto al Reghena - Località Marignana FG 25 mapp. 307 - sub15 (CO/ corte o resede) PT	sup lorda di pavimento	0,70	69,10	€ 450,00
			155,79	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Sesto al Reghena - Località Marignana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **650**Valore di mercato max (€/mq): **850**

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Sesto al Reghena;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Tipologia: abitazioni civili, stato conservativo: normale, valori mercato: min. €/mq **650,00** - max €/mq **850,00****8.2 Valutazione corpi:****Appartamento - Autorimessa e Cortile-Giardino. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 70.105,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
U.N.1 - I1 - <i>appartamento</i> Sesto al Reghena - Località Marignana FG 25 mapp. 307 - sub13 (A2/abitazione di tipo civile) PT	70,06	€ 450,00	€ 31.527,00
U.N.1 - I2 - <i>superfici accessorie</i> - Garage Sesto al Reghena - Località Marignana FG 25 mapp. 307 - sub14 (C6/ stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) PT	16,63	€ 450,00	€ 7.483,50
U.N.1 - I3 - <i>superfici accessorie</i> - Cortile-Giardino Sesto al Reghena - Località Marignana FG 25 mapp. 307 - sub15 (CO/ corte o resede) PT	69,10	€ 450,00	€ 31.095,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 70.105,50
Valore corpo			€ 70.105,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.105,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.105,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento - Autorimessa e Cortile-Giardino	Abitazione di tipo civile [A2]	155,79	€ 70.105,50	€ 70.105,50

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%)	€ 10.515,83
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.258,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 58.331,68
---	--------------------

Data generazione:
01-02-2022 16:02:14

L'Esperto alla stima
Arch. Aldo Giannelli