
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **61/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09-11-2022 ore 14:45

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto UNICO

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° 61/2020 Prot di data 12 maggio 2020, in data 19 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.



Bene: via Alfieri, 1 , p. T-1 - La Salute di Livenza - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile corpo principale ed a titolo di comodato tacito a favore dei genitori del convivente [REDACTED]

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Alfieri, 1 , p. T-1 - La Salute di Livenza - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO, vedasi dichiarazione del direttore de lavori allegata alla domanda di agibilità

4. Creditori Iscritti

Bene: via Alfieri, 1 , p. T-1 - La Salute di Livenza - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Alfieri, 1, p. T-1 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: via Alfieri, 1 , p. T-1 - La Salute di Livenza - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: Non accertate

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Alfieri, 1 , p. T-1 - La Salute di Livenza - San Stino di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

8. Prezzo

Bene: via Alfieri, 1 , p. T-1 - La Salute di Livenza - San Stino Di Livenza (VE) - 30029

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 144.000,00

Prezzo da occupato: € 130.000,00



Beni in **San Stino Di Livenza (VE)**
Località/Frazione **La Salute di Livenza**
via Alfieri, 1 , p. T-1

Lotto: UNICO

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 CAP: 30029 frazione: La salute di Livenza, via Alfieri, 1

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

comune San Stino di Livenza

[REDACTED] foglio 38, particella 148, subalterno

1, indirizzo via Alfieri, 1, scala ==, interno ==, piano T-1,, categoria A/7, classe 2, consistenza

vani 6, superficie 170 mq., rendita € 418,33

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattasi di unità immobiliare non condominiale

Confini:

a nord: particelle fondiarie F. 38 mapp, 1041-1042-1043



ad est: via Alfieri in sedime asservito

a sud: consistenza immobiliare F. 38 mapp. 572

ad ovest: consistenze immobiliari al F. 38 mapp. 117-851

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

note: Non si dichiara la conformità catastale in quanto la scheda in atti catastali non rappresenta lo stato di fatto degli immobili; dovrà essere resa opportuna variazione a sanatoria edilizia ottenuta.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

vedasi "inquadramento"

Caratteristiche zona: centrale residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi negativo.

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: Portogruaro.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Livenza- Caorle.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: Servizio automobilistico pubblico

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile corpo principale ed a titolo di comodato tacito a favore dei genitori del convivente [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di notaio Maria Luisa Sperandeo in data 22/03/2007 ai nn. 54053/22597; Iscritta presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Venezia in data 29/03/2007 ai nn. 13055/3163; Importo ipoteca: € 440.000,00; Importo capitale: € 220.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Tribunale di Venezia sez. staccata di Portogruaro in data 20/06/2011 ai nn. 232; Iscritta presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Venezia in data 05/07/2011 ai nn. 22349/4448; Importo ipoteca: € 90.000,00; Importo capitale: € 75.072,97.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: Ruolo art. 77 del D.P.R. n° 602/1973; A rogito di altro atto in data 20/09/2013 ai nn. 208/11913; Iscritta presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Venezia in data 27/09/2103 ai nn. 25668/3751; Importo ipoteca: € 185.138,92; Importo capitale: € 92.596,46.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di Giudice di Pace San Vito al Tagliamento in data 25/07/2011 ai nn. 85; Iscritta presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Venezia in data 08/07/2015 ai nn. 19286/3162; Importo ipoteca: € 8.000,00; Importo capitale: € 1.883,90.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da 0420 ruolo e avviso di debito esecutivo annotata a favore di [REDACTED] Derivante da: altro atto; A rogito



di [REDACTED] in data 03/05/2018 ai nn. 1581/11918; Iscritta presso [REDACTED]
[REDACTED] in data 07/05/2018 ai nn. 14762/2490; Importo ipoteca: € 125.009,04; Importo capitale: € 62.504,52.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di [REDACTED]
[REDACTED] da: altro atto; A rogito di [REDACTED]
[REDACTED] in data 10/07/2019 ai nn. 2462/11919; Iscritta presso [REDACTED]
[REDACTED] in data 11/07/2019 ai nn. 23858/4089; Importo ipoteca: € 267.644,54; Importo capitale: € 133.822,27.

- Trascrizione pregiudizievole:

atto giudiziario a favore di [REDACTED] Derivante da: Atto Esecutivo Cautelare verbale pignoramento immobili; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 06/03/2020 ai nn. 438 trascritta presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Venezia in data 29/05/2020 ai nn. 13549/9312.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO vedasi dichiarazione del direttore dei lavori allegata alla domanda di agibilità



Per lavori: ampliamento dell'abitazione a lato nord, ristrutturazione del fabbricato adibito a magazzino-cantina

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 30/09/1987 al n. di prot. 11473

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

1) Il fabbricato principale esistente non risulta in alcun atto pertanto esso può ritenersi edificato in periodo antecedente al 01.09.1967.

2) Con nota prot. 9947 del 01-06-1998 il comune di San Stino di Livenza comunica la determinazione definitiva del contributo di concessione nonché la necessità del parere BB.AA. Dagli atti non risulta essere stata evasa la su detta nota ed il rilascio del provvedimento di sanatoria,

3) con domanda del 10-10-1996 annotata al prot. n° 16236 la sig.ra [REDACTED] chiede che il provvedimento di sanatoria sia rilasciato Lei stessa, istanza inevasa.

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione, ampliamento, modifica interna ed isolamento termico di un fabbricato ad uso abitazione civile

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 28/05/1992 al n. di prot. 6908

Rilascio in data 26/02/1993 al n. di prot. 2670

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



NOTE: In atti non sussiste comunicazione d'inizio e termine lavori, quindi deve ritenersi decaduta.

Numero pratica: 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione, ampliamento, modifica interna ed isolamento termico di un fabbricato ad uso abitazione civile

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 28/05/1992 al n. di prot. 6908

Rilascio in data 26/02/1993 al n. di prot. 2670

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In atti non sussiste comunicazione d'inizio e termine lavori, quindi deve ritenersi decaduta.

Numero pratica: 04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera riferiemnto a concessione n° 3331 del 06-02-1997

Per lavori: ristrutturazione, ampliamento, modifica interna ed isolamento termico di un fabbricato ad uso abitazione civile

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 27/01/1997 al n. di prot. 1813

Rilascio in data 05/09/1997 al n. di prot. 2670

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In atti non sussiste comunicazione d'inizio e termine lavori, quindi deve ritenersi decaduta.

Numero pratica: 05



Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione, ampliamento, modifica interna ed isolamento termico di un fabbricato ad uso abitazione civile

Oggetto: completamento opere

Presentazione in data 28/02/2000 al n. di prot. 4310

Rilascio in data 12/01/2001 al n. di prot. 4310/947-00C/0030

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In atti non sussiste comunicazione d'inizio e termine lavori, quindi deve ritenersi decaduta.

Numero pratica: 06

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione, ampliamento, modifica interna ed isolamento termico di un fabbricato ad uso abitazione civile

Oggetto: completamento opere

Presentazione in data 12/03/2003 al n. di prot. 4918

Rilascio in data 26/05/2003 al n. di prot. 4918/9966/030C/0048/4875

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In atti sussiste lo sola comunicazione d'inizio non sussiste altra documentazione

Numero pratica: 07

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia d'Inizio Attività art. 4 Legge 04.12.1993, n° 493 e s.m.i.

Per lavori: modifica nella distribuzione degli spazi interni, posa in opera di lucernario posto in



pendenza di falda a lato sud della copertura, installazione di una tettoia sul prospetto sud, installazione di un

Oggetto: comunicazione

Presentazione in data 11/02/2005 al n. di prot. 2804

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: In atti non sussiste altra documentazione

Numero pratica: 08

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione, ampliamento, modifica interna ed isolamento termico di un fabbricato ad uso abitazione civile

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione

Presentazione in data 21/03/2005 al n. di prot. 5545/19444

Rilascio in data 15/05/2006 al n. di prot. 6163/8101-05P/0054

L'agibilità è stata rilasciata in data 15 maggio 2006 Pratica 05P/0054 Prot. 6163/8101.

NOTE:

L'intervento è stato oggetto di autorizzazione per esecuzione di opere in zone sottoposte a tutela ambientale con provvedimento prot. n° 5545/13143 autorizzazione n° 40/05 del 06-07-2005 rilasciato dal Responsabile dello sportello unico per l'edilizia del comune di San Stino di Livenza.

La certificazione d'agibilità è stata rilasciata in funzione di:

-autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche n° 21/2005 D del 01-06-2005 rilasciato ad Acque del Basso Livenza S.p.A.

- attestazioni rilasciate dal direttore dei lavori:

a) superamento barriere architettoniche di cui alla Legge n° 13/89 e DM 236/89;

b) conformità d'avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità ambienti;



c) insussistenza opere in conglomerato cementizio pertanto intervento non soggetto alle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1086/1971;

-dichiarazione congiunta direttore lavori, impresa costruttrice e proprietà attestante la regolare esecuzione ed in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 34 del vigente (epoca) regolamento edilizio.

-dichiarazione congiunta direttore lavori, impresa costruttrice ed installatore impianto termo-idraulico attestante il rispetto dell'art. 17 della Legge n° 373/1976 ed art. 20 del DPR n° 1052/1977;

- dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 9 Legge 46/1990 relativa all'impianto elettrico; dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 9 Legge 46/1990 relativa all'impianto di riscaldamento ed idrico sanitario.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

note: 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, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche 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 detta-glio.

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:	Non specificato
In forza della delibera:	Non desumibile
Zona omogenea:	art. 23 delle Norme Tecniche Attuative - zone residenziali esistenti e di completamento sotto zona B2
Norme tecniche di attuazione:	Si allegano
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	In forza del Piano di Assetto del Territorio di cui alla Legge Regionale n° 14 del 2007 classifica quanto in oggetto in zona omogenea B2b/4 con i= 1 inserendolo all'interno del perimetro di "zona di degrado" ed entro il perimetro di " aree di rispetto o tutela delle strade, ferrovia e



	fluviale "
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi estratto Norme Tecniche Attuative al- legate
Rapporto di copertura:	vedasi estratto Norme Tecniche Attuative al- legate
Altezza massima ammessa:	vedasi estratto Norme Tecniche Attuative al- legate
Volume massimo ammesso:	vedasi estratto Norme Tecniche Attuative al- legate
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Il compendio staggito, come sommariamente descritto in capitolo "descrizione della zona" è costituito da due unità abitative collegate tra loro da un porticato nonché da annessi pergolati coperti. Per una migliore identificazione delle rispettive unità abitative le stesse vengono rese nella presente relazione in "corpo principale", "corpo secondario" ed "altre strutture".

Quanto in esame sorge a ca. mt 360,00 a sud est della sede provinciale Jesolana e a ca. mt. 75, 00 a nord-est della sponda sinistra del fiume Livenza.

La quota del sito corre a ca. – mt. 5,00 dalla sponda su detta.

L'accesso avviene da via Alfieri, asse viario interno che si collega alla viabilità esterna che circonda l'ambito urbano.

La sede viaria, nel tratto interessato dal compendio staggito, seppur aperta al pubblico transito, è di natura privatistica ovvero gravata da asservimento, sottraendo parte della superficie fondiaria, a favore e contro



tra le diverse proprietà ad essa contermini, presenta una sezione assai ristretta non consentendo un comodo e facile transito nel doppio di senso di marcia ed a breve distanza termina a fondo cieco privo di piazzola che consenta l'inversione di marcia.

L'area pertinenziale si estende a figura geometrica trapezoidale rettangolare, i cui lati hanno direzione sud-nord mentre l'ipotenusa è costituita dal lato sud, l'andamento è del tipo pianeggiante.

L'accesso carraio-pedonale avviene dall'angolo sud-est correndo lungo il lato est, in arretramento rispetto la sede viaria.

L'area pertinenziale è delimitata lungo i confini da recinzione così materializzata:

- lati nord ed ovest da zoccolo in calcestruzzo di altezza di ca. cm. 60 con sovrastante ringhiera in metallo zincato a lavorazione semplice dell'altezza di ca. cm. 100 interrotta da pilastri in calcestruzzo;
- lati sud ed est da zoccolo in calcestruzzo di altezza di ca. cm. 30 con sovrastante pannellatura in metallo dell'altezza di ca. cm. 100 interrotta da pilastri in calcestruzzo.

L'area scoperta è sistemata parte in sterrato con ghiaio sciolto e da platee in calcestruzzo tirato a staggia.

CORPO PRINCIPALE

Trattasi di edificio unifamiliare a corpo di fabbrica del tipo isolato a tre livelli fuori terra, di cui il piano terra e piano primo si estendono in pari superficie mentre il piano secondo si sviluppa solo parzialmente in tipologia di soppalco corrispondente al soppalco sottostante.

Esso è posizionato in prossimità dell'ingresso e nelle vicinanze del confine sud, intercorrendo tra essi un'area scoperta appena sufficiente al transito delle vetture che godono l'autorimessa su retro.

Edificato nel suo insieme in epoche temporali diverse, di cui l'origine d'impianto non è conosciuta e successivamente ampliata nell'anno 1969, avente ad oggetto un bagno al piano terra con sovrastante ripostiglio ad angolo nord-est, e nell'anno 1992 avente ad oggetto un corpo aggiunto retro al solo piano terra costituendo un disimpegno, un servizio ed il locale caldaia, contestualmente a questo intervento il fabbricato è stato anche oggetto di opere di ristrutturazione.

Nel 1997 e nel 2005 sono stati eseguiti un interventi rivolti a modifiche interne e di coibentazione termica.



Allo stato attuale l'abitazione è costituita al piano terra da ingresso principale, posizionato centralmente, immettendosi all'interno su ampio open-space al cui lato sinistro trova luogo la cucina ed il pranzo, mentre a lato destro si trova il soggiorno, per poi completarsi, con corpo aggiunto da disimpegno ai cui sono annessi un bagno ed il locale caldaia per poi immettersi al porticato retro collegato all'altra unità abitativa. Completa la consistenza il piano primo con una camera da letto a cui è annesso un parziale sottotetto al piano secondo, un ripostiglio, da un bagno, da soppalco con "vide" laterale su sottostante soggiorno e da una veranda soprastante il servizio-disimpegno e locale caldaia.

Al piano secondo è presente altro soppalco in sottotetto con "vide" centrale in continuità al sottostante. L'ingresso principale è leggermente arretrato rispetto la linea di prospetto che, integrata da una tettoia in legno corrente lungo tutta la parte sud, costituisce protezione dalle avversità atmosferiche. La comunicazione tra il piano terra ed il primo piano avviene su scala, a sviluppo ad "L" posizionata ad angolo est-nord, ovvero in vista su soggiorno, con sole pedate in legno poggianti su consolle centrale in metallo verniciato a polveri e parapetti, anch'essi in metallo verniciato a polveri, analoga struttura, ma in sviluppo lineare ad unica rampa aderente alla parete est, costituisce il collegamento con il piano secondo.

L'accesso al sottotetto parzialmente annesso alla camera da letto, ovvero soprastante il bagno al piano primo, avviene anch'esso tramite scala a vista avente analoga struttura alle precedenti.

DATI TECNICI

L'edificio sviluppa una superficie lorda:

- al piano terra ca. mq. 96,65 con altezza sotto trave di ml. 2,70 e sotto tavolato di ml. 2,54, mentre la nicchia pre-ingresso sviluppa ca. mq. 3,00;
- al piano primo ca. 74,00 al netto del vuoto soppalco, con altezza variabile essendo la soffittatura del tipo inclinato, minima pari a ml. 3,07 sotto trave e ml. 3,30 sotto tavolato e max di ml. ca. ml 4,50 al tavolato e presso l'area soppalco min. sotto tavolato di ml. 3,50 e max ml. 4,70 sempre al tavolato, mentre la veranda si estende per una superficie di ca. mq. 10,00 con copertura inclinata in continuità del tetto principale con altezza max di ml. 3,70 al tavolato e min di ml. 2,88 sempre al tavolato:



- piano secondo ca. mq. 12,00 l'annesso alla camera con altezza min al tavolato di ml. 1,14 e max di ml. 1,76 al tavolato, la zona soppalco ca. mq. 12,00 con altezza min. di ml. 1,67 e max ml. 2,28 tutte al tavolato, di quest'ultima ca. mq. 2,80 sono pavimentati in vetro calpestabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto ora accertabile e per quanto ritenuto caratteristica e tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione e per quanto asserito dalla proprietà, si può ritenere che la struttura sia costituita da murature d'origine in elevazione in laterizio, coibentazione esterna costituita da muratura in elevazione in laterizio forato dello spessore di cm. 13 poggiante su nuove fondazioni, parziale coibentazione interna su murature perimetrali con pannello termico protetto da parete in laterizio dello spessore di cm.8, solai in soffittatura della cucina in latero cemento d'origine, altri solai in orditura lignea poggiante su struttura principale in metallo verniciato a polvere con sovrapposto tavolato, tetto a doppia falda inclinata con colmo dissasato corrente lungo l'asse, in orditura

lignea costituita da arcarecci o travi secondari delle dimensioni di cm 12*20, in lamellare, posti in andamento del tetto ad interasse di ca. cm. 64, ancorati su cordolatura perimetrale lavorati in testa alla linda e poggianti su trave di colmo lignea della sezione di cm 41x20, con sovrastante tavolato,

barriera al vapore, coibentazione in polistirene, tavolato dichisura in pannelli osb e manto di copertura in tegole portoghesi

Pensilina a sbalzo lungo il lato sud corrente a livello del piano primo in orditura lignea simile a quella costituente il tetto principale e manto di copertura in guaina bitumata ardesiata posta in opera a caldo.

Raccolta acque meteoriche provenienti dalla copertura con grondaie, pluviali e scossaline in lamiera preverniciata e smaltimento con deflusso al suolo su corte pertinenziale

Anche le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione o meglio di ristrutturazione e si possono così riassumere:

- divisori interni in pannelli di cartongesso installati su telaio metallico zincato;
- controsoffittatura alla cucina in pannelli di cartongesso infissi su orditura in metallo zincato;



- soffittatura dell'ingresso e soggiorno costituita da orditura lignea in travi lamellari poggianti su struttura metallica verniciata a polveri con sovrastante tavolato, il tutto a vista.
- caldaia sotto pavimento in calcestruzzo alleggerito.
- pavimentazione in listoni simil legno del tipo laminato, di cui non è accertabile la posa in opera se flottante o incollato.
- pavimentazione dei locali accessori al piano terra, corpo retro, in piastrelle maiolicate di varia dimensione e tipologia presumibilmente poste in opera con collante su sottofondo in calcestruzzo leggero
- serramenti esterni in telaio legno-alluminio con vetro camera ad apertura ad anta-ribalata, inserimento di zanzariera con oscuro a doppia anta in legno con lavorazione a doghe verticali;
- porte interne parte in laminato del tipo a scorrere ed altre, ad unica anta, in legno d'essenza noce nazionale lavorate a due specchi
- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria funzionante a gas metano di rete su caldaia a camera stagna della COSMOGA srl modello AXIA 20E della potenza termica nominale KW 23,9/16,2 con elementi scaldanti in acciaio e collegati con rete in tubazioni pvc multistrato correnti sotto traccia o sotto pavimento, impianto di climatizzazione;
- apparecchi sanitari in ceramica smaltata costituita al bagno piano terra da piatto doccia angolare con box vaso e bidet a pavimento, lavabo su mobile, al bagno al piano primo sono installati solo il vaso ed il bidet
- Impianto elettrico di illuminazione generale e punti presa su tubazioni corrugate di vario diametro, per il passaggio dei cavi di alimentazione, correnti sotto traccia a pavimento e su murature, completo di quadro elettrico generale, scatole di derivazione, punti presa ed interruttori, punti luce, prese TV, apri cancello ecc., realizzato in funzione delle esigenze residenziali;
- impianto idrico sanitario collegato all'acquedotto comunale, corrente sotto traccia a pavimento e a parete, in tubazioni pvc multistrato, atto alla distribuzione dell'acqua calda e fredda ai locali "bagnati"
- impianto smaltimento acque reflue domestiche su immissione su rete pubblica previa decantazione



CORPO SECONDARIO

Trattasi di una seconda unità abitativa posizionata immediatamente al retro del corpo principale ed a questo collegata tramite un porticato aperto.

Ricavata a seguito di un intervento di ristrutturazione, intesa come demolizione e ricostruzione, di una vecchia tettoia con sviluppo per la maggiore al piano terra ed una piccola parte posta a ca. – ml.0,85 al di sotto della quota campagna con copertura a doppia falda inclinata.

L'intervento di ristrutturazione rivolto alla formazione della nuova unità abitativa ha comportato la formazione ulteriore vano seminterrato coperto da solaio in latero cemento con contestuale ricavo di altro vano a piano rialzato, la chiusura perimetrale con muratura in laterizio con coibentazione interna costituita da pannello coibente protetto da controparete in laterizio e da nuovo tetto, a doppia falda inclinata, in struttura a solaio latero cemento opportunamente coibentato ed impermeabilizzato con manto di copertura in tegole di laterizio del tipo portoghese.

Con tali così fatto intervento si è costituita l'unità abitativa con cucina-pranzo open space con fronte principale ad esposizione sud mentre gli altri lati espongono ad est ad ovest; da questo vano una scala a vista raggiunge il piano rialzato ove trovasi una camera da letto ed il bagno, altra scala conduce al piano seminterrato sottostante la camera ove è presente il soggiorno ed altra scala raggiunge il piano seminterrato sottostante il bagno destinato a guardaroba-ripostiglio.

La camera da letto, con finestratura ad esposizione est, presenta un "vide" con ampia apertura, libera da infissi, su vano pranzo, il bagno espone la finestra a nord, mentre i locali al piano seminterrato hanno finestratura nella tipologia a bocca da lupo poste a nord.

La soffittatura dei locali fuori terra è del tipo inclinata secondo l'andamento del tetto.

Le finiture vengono così sommariamente descritte:

- intonaco interno a malta del tipo civile.
- pavimentazione in generale in piastrelle monocottura di varie dimensioni in colore punto cuoio poste in



opera su caldaia in cemento leggero coibente.

- pavimentazione del bagno in piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm 15x15 poste in opera a diagonale;

- rivestimento murale interno al bagno in piastrelle maiolicate 15x15 poste in opera alla base in modo ortogonale per poi a seguire in diagonale sino a raggiungere l'altezza di ml. 2,00.

- apparecchi sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso con siccione esterno e bidet posti a terra, piatto doccia ad angolo;

- serramenti esterni a doppia anta in legno rovere con inserimento di vetro camera ed oscuramento con balconi a libro a doghe verticali in metallo a vista tipo legno.

- porte interne in legno nazionale massiccio a due specchiature.

- travi lignee, ai soli fini estetici, presso la cucina-pranzo;

- Impianto elettrico di illuminazione generale e punti presa su tubazioni corrugate di vario diametro per il passaggio dei cavi di alimentazione correnti sotto traccia a pavimento e su murature, parzialmente corrente a vista completo di centralino, scatole di derivazione, punti presa ed interruttori, punti luce, prese TV, apri cancello ecc., realizzato in funzione delle esigenze residenziali,

- impianto idrico sanitario collegato all'acquedotto comunale, corrente sotto traccia a pavimento e a parete presumibilmente in tubazioni pvc multistrato, atto alla distribuzione dell'acqua calda e fredda su tutti i locali "bagnati";

- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria funzionante a gas metano di rete su caldaia a camera stagna della COSMOGAs srl modello Mydens

con elementi scaldanti in acciaio e collegati con rete in tubazioni pvc multistrato correnti sotto traccia o sotto pavimento, impianto di climatizzazione.

- impianto smaltimento acque reflue domestiche su immissione in collettore pubblico previa depurazione;

DATI TECNICI

La superficie lorda comprensiva del locale cucina-pranzo, camera e bagno somma a ca. mq. 56,74,



mentre la superficie lorda al piano seminterrato, soggiorno e ripostiglio somma a ca. mq. 23,30. Il locale cucina-pranzo presenta altezza minima a quota imposta linda di ca. ml. 3,02 al colmo di ca. ml. 3,96, mentre il piano rialzato presenta altezza min. a quota imposta linda di ml. 1,85 presso la camera ec a. ml. 1,96 presso il bagno, ed altezza max al colmo ca. di ml. 2,80.

I locali al siminterrato hanno altezza di ca. ml. 1,94 al soggiorno e ca. ml. 1,75 al ripostiglio.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **241,27**

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. vedasi "descrizione sommaria"

Stato di manutenzione generale: buono

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il calcolo della consistenza viene reso in funzione della superficie lorda di ogni singolo piano nella proporzione del 100% sulle superfici agibili e del 50% sulle superfici accessorie, mentre le altre superfici quali pergolati



e locali accessori privi dei requisiti igienici sanitari (art. 73 co. 2 lettera b del Regolamento Edilizio) vengono calcolati al 100% attribuendo loro un valore specifico.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione principale piano terra	sup lorda di pavimento	1,00	96,65	€ 900,00
abitazione principale piano primo	sup lorda di pavimento	1,00	74,00	€ 900,00
abitazione principale primo piano veranda	sup lorda di pavimento	0,80	8,00	€ 900,00
abitazione principale sopra-palco annesso alla camera	sup lorda di pavimento	0,50	6,00	€ 900,00
abitazione principale sopra-palco al piano secondo con vide soggiorno	sup lorda di pavimento	0,50	6,00	€ 900,00
cucina-pranzo, bagno e camera, classificati come ripostigli	sup lorda di pavimento	0,60	34,04	€ 900,00
locali al piano seminterrato classificati come ripostigli	sup lorda di pavimento	0,40	9,32	€ 900,00
pergolato lato ovet	sup lorda di pavimento	0,15	3,94	€ 900,00
pergolato lato est	sup lorda di pavimento	0,15	3,31	€ 900,00

241,27

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 2005

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Stato impianto: buono

Potenza nominale: 25.7 kW

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Esistenza impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottoterranei.

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 nelle pubblicità presso le agenzie immobiliari correnti in sito, determinati e mediati tenendo presente altri elementi intrinseci quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

Il valore "dell'abitazione secondaria" viene espresso ritenendo tale struttura quale magazzino in conformità al titolo abilitativo, non sanabile ai fini dell'attuale destinazione ad abitazione, senza interventi che vadano a modificare il grado di finitura attualmente presente.

Elenco fonti:

.

8.2 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 193.008,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
abitazione principale piano terra	96,65	€ 900,00	€ 86.985,00
abitazione principale piano primo	74,00	€ 900,00	€ 66.600,00
abitazione principale primo piano veranda	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00
abitazione principale soppalco annesso alla camera	6,00	€ 900,00	€ 5.400,00
abitazione principale soppalco al piano secondo con vide soggiorno	6,00	€ 900,00	€ 5.400,00



cucina-pranzo, bagno e camera, classificati come ripostigli	34,04	€ 900,00	€ 30.639,60
locali al piano seminter-rato classificati come ripostigli	9,32	€ 900,00	€ 8.388,00
pergolato lato ovet	3,94	€ 900,00	€ 3.546,00
pergolato lato est	3,31	€ 900,00	€ 2.979,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 193.008,00
Valore corpo			€ 193.008,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 193.008,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 193.008,00

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]	241,27	€ 217.138,50	€ 217.138,50

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%)	€ 32.570,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
sanzione oblazione -presunte	€ 20.000,00
altre oblazioni in doppia conformità presunte	€ 2.500,00
rimozione e smaltimento casetta in legno e struttura leggera presunte	€ 3.000,00
prestazioni tecniche per svogimneto pratica di sanatoria, presunte	€ 15.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, ovvero occupato:	€ 130.000,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato libero	€ 144.000,00



La presente relazione, resa su n° 29 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 Francesca Aliverti quale legale patrocinatore dell'esecutante
- avv.to Antonella Manzon 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:
07-12-2022 14:12:45

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Pizzioli

