

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **43/2020**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-10-2021 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:** 0434376015  
**Email:** franco@studiopizzioli.it  
**Pec:** franco.pizzioli@geopec.it

## **INCARICO**

A seguito della nomina a della nomina a CTU emessa dalla dott.ssa Roberta Bolzoni, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 22 gennaio 2021, nell'Esecuzione Immobiliare n° 43/2020, 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 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 25 gennaio 2021, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

## **ATTIVITÀ RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI**

- con nota dd 11 marzo 2021, ricevuta tramite servizio telematico dal sostituto del Custode Giudiziario viene comunicato in data 29 marzo 2021 alle ore 09:30 l'accesso forzoso presso i beni staggiti;
- il giorno ed all'ora su stabiliti, alla sola presenza del sostituto del custode viene effettuato il sopralluogo di rito relativo al rilievo dimensionale e fotografica;
- in tempi diversi si procede ad effettuare tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi relativi alle costruzioni, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipocatastale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico;
- alla data del 26 luglio 2021 sono stati resi gli ultimi accertamenti ipotecari;
- alla data del 15 settembre 2021 è stata resa la variazione catastale.



**Bene:** via Riccardo Pitteri 2 - capoluogo - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Riccardo Pitteri 2 - capoluogo - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** negativo

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Riccardo Pitteri 2 - capoluogo - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**5. Comproprietari**

**Beni:** via Riccardo Pitteri 2 - capoluogo - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** via Riccardo Pitteri 2 - capoluogo - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** non accertate

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** via Riccardo Pitteri 2 - capoluogo - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** non sussiste la trascrizione dell'atto a rogito notaio Marchetti

rep. 17417 del 24.12.2002

**8. Prezzo**

**Bene:** via Riccardo Pitteri 2 - capoluogo - Aviano (PN) - 33081

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** 60.800,00 (euro sessantamilaottocentovirgolazerozero)

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Aviano (PN)**  
Località/Frazione **capoluogo**  
via Riccardo Pitteri 2

**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.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Aviano (PN) CAP: 33081 frazione: capoluogo,  
via Pitteri, 2 p. 1**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

- Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

comune AVIANO sezione A

foglio 47, particella 848, subalterno 20, z.c. A, indirizzo via Pitteri, piano 1°, categoria A/10,  
classe 2, consistenza 1,5, superficie 36, rendita € 410,58

Derivante da: costituzione d'origine

Millesimi di proprietà di parti comuni: 7,21/1000

Confini:

- corridoio comune d'accesso alle varie unità immobiliari costituenti il complesso;
- pareti esterne, nord-est e sud-ovest, in affaccio su corte pertinenziale;
- dividente a lato nord-ovest con unità immobiliare sub 21

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

comune AVIANO sezione A

foglio 47, particella 848, subalterno 21, z.c. A, indirizzo via Pitteri, 2, piano 1°, categoria A/10,  
classe 2, consistenza 1,5, superficie 41, rendita € 410,58

Derivante da: costituzione d'origine

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,51/1000

Confini:

- corridoio comune d'accesso alle varie unità immobiliari costituenti il complesso;
- pareti esterne, nord-est e sud-ovest, in affaccio su corte pertinenziale;
- dividente a lato nord-ovest con unità immobiliare sub 21

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED]

comune AVIANO sezione A

foglio 47, particella 848, subalterno 22, z.c. A, indirizzo via Pitteri, 2, piano 1°, categoria A/10, classe 2, consistenza 1,5, superficie 41, rendita € 410,58

Derivante da: costituzione d'origine

Millesimi di proprietà di parti comuni: 8,51/1000

Confini:

- corridoio comune d'accesso alle varie unità immobiliari costituenti il complesso;
- pareti esterne, nord-est e sud-ovest, in affaccio su corte pertinenziale;
- dividente a lato nord-ovest con unità immobiliare sub 21

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note:

L'individuazione e la consistenza catastale di cui sopra corrisponde a quanto riportato in atti di pignoramento.

In sede di operazioni peritali è stata resa la variazione in conformità allo stato di fatto che viene così allibrata: sezione urbana A Foglio 47 mapp. 848 sub 107, z.c. A, via Pitteri 2, p. 1° zona censuaria A cat. A/10 cl. 2 consistenza mq. 117 RD€ 547,44 a cui competono 24,23% sulle parti comuni.

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

Quanto oggetto d' esecuzione immobiliare tratta unica consistenza seppur allibrata nei pubblici registri in tre unità.

Esse fanno parte di un complesso edilizio denominato CENTRO COMMERCIALE MAGAZZINI INTROINI successivamente denominato CENTRO COMMERCIALE AVIANO, edificato nel periodo dal 14 dicembre 1979 al 21 giugno 1982, come attestato dal certificato di agibilità, costituito da due corpi di fabbrica del tipo isolato di cui uno destinato esclusivamente ad attività commerciale, Lotto I, e l'altro, Lotto II, con attività

commerciali non alimentari al dettaglio, esercizio pubblico, attività artigianali di servizio, direzionali e residenze, in cui insistono le unità immobiliari in esame.

L'insediamento sorge a ca. mt. 450,00 a nord-ovest del centro del capoluogo di Aviano, in fregio, a sud-ovest, a viale San Giorgio, asse viario importante collegante l'area Pordenonese con la zona turistica invernale-estiva del Piancavallo.

L'ambito commerciale, a forma planimetrica trapezoidale ed andamento pianeggiante, è inoltre delimitato lungo gli altri lati da sedi viarie secondarie con flusso veicolare locale.

I due corpi sono posizionati lungo i lati nord-ovest e sud-ovest aprendo un'ampio spazio scoperto e pavimentato, parzialmente alberato e con installate alcune banchine, costituendo un piazzale ricreativo fruibile, in sicurezza, sia alle persone anziane e sia ai bambini.

Lo spazio intercorrente tra i due edifici, in prossimità delle unità staggite, è interrotto da una bow window, sporgente al solo primo livello dal corpo di fabbrica frontale, con blocco a pianta triangolare racchiuso lungo i lati esterni da pareti vetrate prospettanti su spazio aperto.

Lungo il lato nord-ovest, in fregio alla pubblica via, sono presenti alcuni stalli veicolari, ad uso pubblico, accessibili direttamente dalla medesima sede stradale.

Altri stalli veicolari, sempre ad uso pubblico, insistono lungo la corte corrente a sud-ovest, posta ad una quota superiore rispetto l'attigua sede stradale, dalla quale si accede e si esce ad unico senso di marcia ovvero su due punti di interserzione opposti.

Da tale corte, inoltre, trova, tramite rampa, l'accesso carraio ai locali garages posti al piano interrato. La sede stradale corrente a sud-ovest, via Pitteri, seppur aperta al pubblico transito sin da tempi remoti, dagli atti catastali emerge che essa corre, per la maggior parte, con aggravio a carico delle consistenze insistenti a lato sud-ovest e per una modesta fascia a carico della pertinenza scoperta di quanto in oggetto.

Il corpo di fabbrica in cui insistono le unità immobiliari staggite si sviluppa a quattro livelli di cui uno al piano interrato con locali garages, piano terra con attività commerciali e direzionali, al piano primo con attività direzionali, piano secondo e terzo, in sezione verticale in tipologia a gradoni, destinati a residenza.

Un ampio androne alla mezzaria dell'edificio, al piano terra, collega pedonalmente lo spazio recetivo a nord-est con l'area di sosta veicolare a sud-ovest.

**Caratteristiche zona:** centrale commerciale, direzionale e residenziale

**Area urbanistica:**

-Zona B.1 - Residenziali di consolidamento e completamento intensive per il 57,65% della superficie fondiaria;

- Zona per servizi e attrezzature collettive per il 39,85% della superficie fondiaria;

- Viabilità stradale a traffico locale con parcheggi buoni per il 2,5% della superficie fondiaria;

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria quali piscina, parco per bambini, varie attività commerciali.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno

**Servizi offerti dalla zona:** commerciale al dettaglio non alimentare, direzionale, artigianale di servizio e pubblico esercizio

**Caratteristiche zone limitrofe:** turistiche invernali ed estive Piancavallo

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone- Sacile.

**Attrazioni paesaggistiche:** Piancavallo.

**Attrazioni storiche:** nessuna.

**Principali collegamenti pubblici:** servizio automobilistico e ferroviario pubblico

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: accertati a tutto il 26 luglio 2021

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di notaio Petrosso Riccardo in data 01/06/2007 ai nn. 60601/11657; Iscritta presso Agenzia Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 16/06/2007 ai nn. 11466/2920; Importo ipoteca: € 400.000; Importo capitale: € 200.000;

Note: L'ipoteca colpisce gli immobili siti in comune di Aviano alla sez. A F. 47 mapp. 848 sub 16-75-77-19-20-21-22-35-40-42-43 con le rispettive quote millesimali.

Le unità immobiliari di cui ai subb 16-75-77-19-35-40-42-43 sono stati alienati a favore di altre ditte con contestuale cancellazione del gravame.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da atto esecutivo o cautelare pignoramento di immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 21/03/2011 ai nn. 259 trascritto presso Agenzia Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 27/04/2011 ai nn. 6173/4312;

Il pignoramento grava presso gli immobili in comune di Aviano alla sez. A F. 47 mapp. 848 sub 16-19-20-21-22-35-40, per un importo complessivo d'€ 20.803,90 oltre interessi fino al saldo e spese legali di procedura.

Le unità immobiliari di cui ai subb 16-19-35-40 sono state alienate a favore di altra ditta con contestuale cancellazione del gravame.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

Derivante da atto esecutivo o cautelare pignoramento di immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario

di Pordenone in data 20/09/2019 ai nn. 2254 trascritto a Agenzia Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 11/12/2019 ai nn. 17698/12720;

Il pignoramento grava presso gli immobili in comune di Aviano alla sez. A F. 47 mapp. 848 sub 20-21-22, per un un importo complessivo d'€ 3.936,70 oltre interessi successivi di legge fino al saldo e spese legali della procedura esecutiva.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di [REDACTED]

Derivante da atto esecutivo o cautelare pignoramento di immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 14/02/2020 ai nn. 305 trascritto a Agenzia Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Pordenone in data 02/03/2020 ai nn. 2782/2014;

Il pignoramento grava presso gli immobili in comune di Aviano alla sez. A F. 47 mapp. 848 sub 20-21-22, per un un importo complessivo d'€ 4.825,56 oltre interessi successivi di legge fino al saldo e spese legali della procedura esecutiva.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non desumibili

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 26.611,00 come da comunicazione trasmessa dall'Amministrazione condominiale del 29 gennaio 2021 - allegata-

**Millesimi di proprietà:** complessivi 24,23 come desunti dal titolo di provenienza

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**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:** proprietario/i ante ventennio al 01/03/2001

██

In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Chiara Contursi, in data 16/09/1999, rep. 79691/11471; registrato a Ufficio Registro di Udine, in data 04/10/1999, ai nn. 893/2 privati; trascritto a Conservatoria dei RR di Pordenone, in data 14/10/1999, ai nn. 14897/10633.

**Titolare/Proprietario:** dal 01/03/2001 al 24/04/2001

██

In forza di atto mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito di notaio Marchetti Piergaetano, in data 01/03/2001, rep. 16344; registrato a Ufficio Registro di Milano, in data , ai nn. non desumibile; trascritto a Conservatoria dei RR di Pordenone, in data 25/05/2001, ai nn. 7837/5583.

**Titolare/Proprietario:** dal 24/04/2001 al 24/04/2001

██

In forza di atto fusione di società per incorporazione a rogito di notaio Marchetti Piergaetano, in data 24/04/2001, ai nn. 16443; registrato a Ufficio Registro di Milano, data e nn. non desumibili; trascritto a Conservatoria dei RR di Pordenone, in data 25-05-20014 , ai nn. 7836/5582.



Presentazione in data 25/10/1978 al n. di prot. 10221

Rilascio in data 12/07/1979 al n. di prot. pratica n° 241/78 concessione n° 76

NOTE: Il progetto dispone la costituzione di due unità abitative, una costituita dai sub 20 e 21 e l'altra dal solo sub 20 .

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variazione di intestazione

Per lavori: Costruzione del II Lotto del complesso edilizio " Magazzini Introini"

Oggetto: voltura

Presentazione in data 17/12/1979 al n. di prot. 13807

Rilascio in data 03/03/1980 al n. di prot. pratica n° 241/78 concessione n° 76

Numero pratica: 03

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variazione di intestazione

Per lavori: Costruzione del II Lotto del complesso edilizio " Magazzini Introini"

Oggetto: voltura

Presentazione in data 01/07/1981 al n. di prot. 6207

Rilascio in data 28/07/1981 al n. di prot. pratica n° 241/78 concessione n° 76

Numero pratica: 04

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione del II Lotto del complesso edilizio

Oggetto: variante

Rilascio in data 19/08/1988 al n. di prot. 132-pratica 165/86

Abitabilità/agibilità in data 23/10/1991 al n. di prot. 5830, pratica 241/78-165/86-76 e 132 del 1988

NOTE:

La concessione edilizia sopra citata è stata rilasciata ai sensi dell'art. 13 della Legge n° 47 del 28-02-1985.

La costruzione è stata oggetto di deposito strutturale ai sensi dell'art. 4 della Legge n° 1086 del 1971, annotata al n° 10738 del 05-11-1979 presso l'Ufficio del Genio Civile di Pordenone e successivamente collaudata come da verbale depositato presso l'Ufficio stesso in data 07-04-1982.

Agli atti non sussiste autorizzazione allo scarico delle acque reflue assimilabile alle domestiche.

L'autorizzazione di abitabilità attesta " *Le opere sono state eseguite in conformità al progetto approvato in data 12.07.1979* " omettendo la variante n° 137/88 del 19.08.1988 che comunque è citata negli estremi di protocollo della certificazione

Numero pratica: 05

Intestazione: 

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: manutenzione straordinaria rifacimento impermeabilizzazioni e pavimentazione delle terrazze

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data non desumibile al n. di prot. 6116

Rilascio in data 29/04/1991 al n. di prot. aut ed n° 35/91

NOTE: La pratica non è mai stata chiusa

## **7.1 Conformità edilizia:**

### **Uffici e studi privati [A10]**

1) Il progetto d'origine, pratica 241 concessione edilizia n° 76 del 12 luglio 1979, dispone la realizzazione di due unità abitative, in tale progetto non sono riportate le dimensioni delle finestrate atte a dimostrare il rispetto dei parametri d'aerazione di cui al Decreto Ministero della Sanità del 05.07.1975, all'epoca vigente.

Parimenti nella variante pratica n° 165/86, concessione edilizia n° 132/88, avente ad oggetto la variazione di destinazione d'uso da residenziale a direzionale, disciplinati dalla L.R. n° 44 del 1985 nel frattempo intervenuta.

Dal rilievo reso in questa sede emerge che le finestrate non presentano le dimensioni che vanno a soddisfare i requisiti d'aerazione disciplinati dalla L.R. n° 44/1985;

2) Le vetrate prospicienti il corridoio d'ingresso non sono conformi a quanto riportato negli elaborati grafici, parte integrante del titolo abilitativo alla costruzione.

Comunque la certificazione d'abitabilità/agibilità è stata rilasciata in funzione degli elaborati progettuali così come in atti. Pertanto in caso d'inizio d'attività presso i locali in oggetto dovrà essere verificato quanto sopra con un confronto congiunto al Responsabile dell'Edilizia Privata del comune di Aviano.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

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 dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

## 7.2 **Conformità urbanistica**

### **Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	non desumibile
Zona omogenea:	Zona B.1 - Residenziali di consolidamento e completamento intensive per il 57,65% della superficie fondiaria Zona per servizi e attrezzature collettive per il 39,85% della superficie fondiaria; Viabilità stradale per il 2,5% della superficie fondiaria
Norme tecniche di attuazione:	vedasi allegato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la	NO

commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	si rimanda all'allegato " estratto Norme Tec- niche Attuative al PRGC
Rapporto di copertura:	si rimanda all'allegato " estratto Norme Tec- niche Attuative al PRGC
Altezza massima ammessa:	si rimanda all'allegato " estratto Norme Tec- niche Attuative al PRGC
Volume massimo ammesso:	si rimanda all'allegato " estratto Norme Tec- niche Attuative al PRGC
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Relativamente alla residua potenzialità edifica- toria non si esprime alcun valore in quanto ne- cessita di propedeutico studio di fattibilità in- teressante l'intero stabile ed un confronto con il Responsabile de Settore Edilizia-Urbanistica. Qualsiasi eventuale possibilità edificatoria oltre a rispettare le norme di PRGC dovrà essere rispettosa delle altre norme che regolano l'attività edilizia a cui si rimanda.

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Le unità immobiliari in esame insistono all'estremità ad angolo nord-ovest/nord-est del corpo di fabbrica, al piano primo e sono raggiungibili pedonalmente da scala, aperta ma coperta, inserita presso l'androne che si immette direttamente al corridoio centrale interno corrente lungo l'asse maggiore dell'edificio. Non è ben accertabile se inoltre l'accesso al corridoio centrale possa avvenire anche dall'altra scala interna a cui è annesso anche l'ascensore dando possibilità d'accesso anche tramite questi servizi.

Di fatto le porte che danno accesso alla fruibilità da quest'ultime strutture sono chiuse seppur dagli atti catastali si evidenzia la possibilità d'esercizio, comunque non disciplinata o vietata dal Regolamento Condominiale. Le unità sub 21 e sub 22 hanno affaccio, con ampie vetrate, su parete a lato nord-est con vista su corte scoperta, quale quinta di distacco con il vicino fabbricato, ove attualmente, al piano terra, sono installate strutture dehors al servizio del pubblico locale ivi insistente, nonché sull'ampio piazzale ricreativo d'uso pubblico.

Contrariamente l'unità immobiliare contraddistinta con il sub 20 ha affaccio su parete nord-ovest tramite due finestre con vista su corte scoperta ove sono presenti gli stalli veicolari, direttamente accessibili dalla contermine pubblica viabilità.

Come precedentemente descritto la consistenza immobiliare staggita di fatto costituisce unico corpo formato da tre settori che consentono la divisibilità al fine di ottenere tre rispettive unità immobiliari, come allibrate nei pubblici registri.

Esse si sviluppano a pianta rettangolare il cui asse maggiore corre perpendicolarmente al corridoio d'accesso su di una dimensione media di ml. 8,55 lungo il lato maggiore e ml. 4,39 lungo il lato minore delle unità sub 21-22 e ml. 3,50 lungo il lato minore dell'unità sub 20, l'altezza utile dei vani è pari a ml. 2,70. Pertanto la superficie utile delle tre unità è pari a mq. 107,15 comprensiva del servizio igienico e della superficie formata dallo spazio intercorrente tra i setti.

Al fine di costituire le tre autonome unità immobiliari necessita un intervento edilizio rivolto alla realizzazione delle e tramezzature di divisione nonché dei servizi igienici generando una superficie utile del sub 22 in mq. 37,97, del sub 21 in mq. 37,68 e del sub 20 in mq. 29,90.

Questo intervento deve essere preceduto da titolo abilitativo edilizio in quanto trattasi di intervento di ristrutturazione edilizia come definito dall'art. 4 co. 1 lettera c) punto 2 della L.R. n° 19/2009.

Presso i due settori oggi mancanti del servizio igienico trovasi già predisposto lo scarico delle acque nere, nonché ogni settore è dotato di proprio quadro elettrico, di propri elementi scaldanti, seppur obsoleti e non fruibili.

Su ogni settore è installato un proprio impianto di illuminazione artificiale costituito da tre plafoniere poste in linea longitudinale, prese, interruttori ecc. in misura minimale con tubazioni correnti in traccia sotto intonaco.

Ogni settore trova accesso direttamente dal corridoio centrale al quale prospettano con ampia vetrata in cui è inserita la porta d'ingresso costituita da un'anta a libro per le unità sub 21-22 e da porta a due ante a libro per l'unità sub 20.

Internamente la consistenza, allo stato attuale, si estende in unico ambiente aperto interrotto da setti strutturali, correnti perpendicolarmente al corridoio centrale, distanziati l'uno dall'altro formando così un'ampia apertura di collegamento tra settori.

L'intero ambiente è servito di unico servizio igienico, posizionato all'angolo interno del sub 22, costituito da locale antilatrina con lavabo in ceramica smaltata a mensola, dotato di sola fornitura d'acqua fredda e da annesso vano latrina in cui è installato il vaso a sedere con sciacquone esterno.

Il corridoio comune presenta caratteristica di finitura tipica dell'epoca di costruzione in particolare con pavimentazione in piastrelle maiolica 30x30 in finitura simil cemento-graniglia, intonaci a malta del tipo civile, controsoffittatura in lamelle metalliche preverniciate a mascheramento delle linee generali e principali impiantistiche correnti a soffitto.

Presso l'unità sub 21, in aderenza al setto a sinistra entrando, è installata una canna fumaria in muratura, di cui non è accertabile l'uso " a favore ", dotata alle parte inferiore di foro d'ispezione.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Per quanto attualmente accertabile, per quanto desumibile dagli elaborati progettuali, dai documenti in atti e per quanto ritenuta tipologia caratteristica dell'epoca di costruzione, il fabbricato nel suo complesso è costituito da struttura in elevazione in conglomerato cementizio armato poggiante su fondazioni a trave rovescia o a platea sempre in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in solaio latero cemento o a piastra tipo Predalle, copertura a doppia falda in struttura leggera

Anche il grado di finitura è tipico dell'epoca di costruzione e di qualità classificabile economica e si possono

così riassumere:

- pavimentazione in piastrelle monocottura, 30x20 tinta cuoio sfumato, poggianti su caldana in sabbia e cemento, non è accertata la sussistenza di massetto coibente;
- controparete perimetrale interna in pannelli di carton gesso posti a struttura metallica fissata alla muratura portante;
- divisori interni, gruppo servizi, in pannelli di carton gesso posti su struttura metallica zincata;
- rivestimento murale interno al servizio igienico in piastrelle maiolicate 20x20 poste ad altezza di ml. 1,60 dal pavimento
- infissi esterni ed interni sono costituiti da telaio in alluminio di bassa qualità con inseriti vetri, verso l'esterno, del tipo vetro camera di modesto spessore e verso il corridoio interno in vetri semplici smerigliati opacizzati.
- impianto di riscaldamento centralizzato funzionante a gas di rete con elementi scaldanti ad aria in stato obsoleto non funzionanti;
- porte interne installate presso il servizio igienico del tipo tamburato a superficie liscia con impiallacciatura esterna in noce nazionale;
- divisori interni parte in muratura e parte in carton gesso su supporto metallico zincato, altri divisori in pareti vetrate;
- impianto elettrico corrente in traccia dotato punti luce interruttori, commutatori e rete dati, idoneo all'uso per cui è stato realizzato;
- apparecchi sanitari in ceramica costituiti da lavabo a mensola con rubinetteria per sola acqua fredda e vaso a sedere con sciacquone esterno;

#### NORME DI SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI

In questa sede non vengono verificate le norme di sicurezza su luoghi di lavoro e sulla prevenzione incendi

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **107,15**

E' posto al piano: vedasi "relazione sommaria"

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

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

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

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
direzionale	sup reale netta	1,00	107,15	€ 700,00

**107,15**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

---

## 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, nonché dei valori espressi dall'OMI 2° sem 2020 e dal Borsino Immobiliare 2019/2020 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.

Inoltre il parametro usato è rivolto alla superficie utile dei locali ragguagliata in funzione della loro destinazione d'uso così come d'uso locale.

#### Elenco fonti:

.

### 8.2 Valutazione corpi:

**A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.290,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
direzionale	107,15	€ 700,00	€ 75.005,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 75.005,00
Valore corpo	€ 75.005,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 75.005,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 75.005,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Utile mq</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	107,15	€ 75.005,00	€ 75.005,00

**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% )	€ 11.250,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale presunte:	€ 3.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in arrotondamento:	€ <b>60.800,00</b>
--	--------------------

## ALLEGATI

00.0 titolo di provenienza notaio Petrosso rep 60600 del 01-06-2007

**01 catastali**

01.01 estratto mappa

01.02 visura storica F. 47 mapp. 848 sub 20 al pignoramento

01.03 visura storica F. 47 mapp. 848 sub 21 al pignoramento

01.04 visura storica F. 47 mapp. 848 sub 22 al pignoramento

01.05 planimetria F. 47 mapp. 848 sub 20 al pignoramento

01.06 planimetria F. 47 mapp. 848 sub 21 al pignoramento

01.07 planimetria F. 47 mapp. 848 sub 22 al pignoramento

01.08 attestazione d'avvenuta registrazione variazione F. 47 mapp. 107 (ex subb 20-21-22)

01.09 planimetria F. 47 mapp. 848 sub 107 all'attualità

01.10 visura storica F. 47 mapp. 848 sub 107 all'attualità

## **02 edilizia**

02.01 concessione edilizia n° 76 del 12 luglio 1979

02.02 concessione edilizia voltura n° 241 del 3 marzo 1988

02.03 concessione edilizia voltura n° 241 del 28 luglio 1981

02.04 concessione edilizia n° 132 del 19 agosto 1988

02.05 collaudo statico

02.06 certificazione regolare esecuzione

02.07 certificato abitabilità

02.07 certificato abitabilità

02.08 autorizzazione edilizia n°35 del 29 aprile 1991

## **02 Urbanistica**

03.01 estratto Norme Tecniche Attiative al PRGC

03.02 estratto cartografia PRGC

## **04 Condominiali**

04.01 Regolamento condominiale

04.02 estratto conto spese condominiali pendenti

05.00 documentazione fotografica

06.00 visura camerale.

La presente relazione, resa su n° 26 facciate di cui questa è l'ultima, corredata dagli allegati, viene inviata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Pordenone tramite servizio telematico su supporto Efisystem, alla quale inoltre vengono inviate, tramite servizio postale in raccomandata AR due copie di cortesia in forma cartacea.

Copia della relazione stessa ed allegati, vengono inviati in via telematica certificata a:

- [REDACTED] del foro di Pordenone, quale legale patrocinatore dell'esecutante,
- al Sostituto del custode;

Mentre alla società [REDACTED] viene inviata in forma cartacea tramite servizio postale in raccomandata AR .

Data generazione:  
17-09-2021 17:09:39

**Geom. Franco Pizzioli**