
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **160/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-11-2025 ore 10:15

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001
Immobile ad uso Abitazione
Piano Terra, Primo, Secondo
ed area scoperta

Esperto alla stima: Geom Oscar Brisotto
Codice fiscale: BRSSCR68M03G888N
Partita IVA: 01624260939
Studio in: VIA BORGO SCHIAVOI 11/B - 33077 Sacile
Telefono: 0434738291
Fax: 3488044098
Email: oscar.brisotto@alice.it
Pec: oscar.brisotto@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Cavour 40 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Descrizione zona: La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Abitazione in linea) ad uso civile abitazione che si eleva su tre livelli e composta da un Piano terra, Piano primo ed un Piano soffitta; L'abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare, è dotata anche area scoperta di pertinenza. La stessa unità immobiliare è posta all'interno di una strada senza uscita nelle immediate vicinanze della strada principale per appunto denominata Via Cavour, che collega il centro di Roveredo in Piano con Aviano (PN) e con altre frazioni vicine; La morfologia della zona in cui è censito l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è del tipo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, come meglio definita dal PRGC Vigente in Zona "A" di interesse storico ed artistico. La stessa zona è pure intervallata nelle vicinanze da zone tipicamente agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa abitazione è confinante lungo due lati della proprietà con altri fabbricati residenziali. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Lotto: 001

Corpo: Abitazione su tre piani con area scoperta

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

Per la rispettiva quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 11, particella 651, subalterno -, scheda catastale PN0036764/2025, indirizzo VIA CAVOUR 40, scala -, interno 2, piano T-1-2, comune ROVEREDO IN PIANO (PN), categoria A/3, classe 1, consistenza 6.0, superficie 110,0 MQ, rendita € € 356,36

2. Possesso

Bene: Via Cavour 40 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Abitazione su tre piani con area scoperta

Possesso: Occupato da Familiari dell'esecutato senza alcun titolo.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Cavour 40 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Abitazione su tre piani con area scoperta

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Cavour 40 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Abitazione su tre piani con area scoperta

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Cavour 40 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Abitazione su tre piani con area scoperta

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Cavour 40 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Abitazione su tre piani con area scoperta

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Cavour 40 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Abitazione su tre piani con area scoperta

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Cavour 40 - -Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Prezzo da libero:

Prezzo da occupato: € 0,00

Premessa

PREMESSO:

Con ordinanza del 10 Aprile 2025, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Elisa Tesco nominava C.T.U. nella causa in oggetto, il sottoscritto Geometra Brisotto Oscar, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al numero 1180 e in data 19 Aprile 2025 veniva prestato Giuramento per l'affidamento dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito. Ad avvenuta accettazione mi venivano posti i seguenti quesiti:

AFFIDA

al perito l'incarico di determinare, in primo luogo, il valore di mercato degli immobili pignorati, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo poi analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Più in particolare, il perito si atterrà alle seguenti istruzioni:

- 1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui ll'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e acquisisca l'atto di provenienza;
- 2) VERIFICHI la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- 3) in ipotesi di immobili in comproprietà con soggetti terzi, dica se siano comodamente divisibili o meno, sul presupposto che si ha comoda divisibilità quando: a) è possibile fisicamente un materiale frazionamento, senza mutamento della destinazione originaria; b) è possibile individuare quote omogenee di numero uguale a quello dei condividenti c) si possono formare porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, e quindi non gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi, in modo da non dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi; ciò anche tenendo conto delle spese necessarie al frazionamento; d) non risulta un deprezzamento del valore delle porzioni rapportate proporzionalmente al valore dell'intero; laddove non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione in proposito;
- 4) VERIFICHI la continuità delle trascrizioni nel ventennio indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le

variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione

dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri

immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

5) DESCRIVA - previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode - l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini (nel caso di terreni) e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

6) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

7) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento);

8) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i

competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

9) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

10) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del

pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto (analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario) in base ai parametri di mercato (l'art. 2923 c.c.

esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone);

11) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

12) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministrativi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare);

14) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;

15) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

16) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta (acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse);

17) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

18) DICA, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto

di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero);

19) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Dispone, inoltre che l'esperto:

- a) SEGNALI tempestivamente al custode e al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso, sospendendo le operazioni peritali solo ove risulti impossibile accedere all'immobile anche mediante accesso forzoso, e avvertendo in tal caso immediatamente il giudice ai fini della adozione dell'ordine di liberazione;
- b) SOLLECITI prima di procedere con le attività, nel caso in cui pendano trattative per definire la posizione debitoria o il debito sia modesto, il debitore o il/i creditore/i ad attivarsi presso il G.E. per richiedere una sospensione della procedura esecutiva o per formalizzare la rinuncia agli atti o per chiedere la conversione del pignoramento; in assenza di autorizzazione del G.E. non si devono sospendere le attività peritali se non per periodo di tempo tale da consentire il deposito nel rispetto del termine di cui sopra ai punti b) e c); proroghe di tale termine possono, in generale, essere concesse solo per gravi motivi ed a seguito di presentazione di apposita istanza prima del compiuto decorso del termine;
- c) ACQUISISCA se possibile, su modulo appositamente predisposto, numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che il numero sarà trasmesso al custode dell'immobile;
- d) ESPONGA i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- e) REDIGA, necessariamente, la relazione utilizzando il programma di redazione informatica delle perizie al quale si accede dall'indirizzo <http://pordenone.efisystem.it>, previa richiesta delle credenziali all'indirizzo sistenzaperizia@efisystem.it;
- f) INVII a mezzo di posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi (solo quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), copia del proprio elaborato di stima ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno TRENTA giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito: in tal caso il perito interviene all'udienza per rendere i chiarimenti necessari;
- g) DEPOSITI presso la cancelleria del tribunale, nello stesso termine, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma elettronica; a tale fine il deposito della relazione,

con i relativi allegati, dovrà avvenire secondo le regole del Processo Civile Telematico: in particolare, le relazioni dovranno essere trasmesse al SIECIC sia in formato XML sia in formato .PDF, con utilizzo da parte del perito del redattore incorporato nel programma informatico oppure di altro redattore di cui sia eventualmente già dotato; la relazione e i singoli allegati vanno inseriti nella busta come files separati che vanno denominati secondo le seguenti regole:

n. esecuzione_oggetto del file (es: e.i. 23/2013_relazione; e.i. 23/2013_planimetria); i files

inseriti nella busta non devono mai superare nel complesso il peso di 15 MB (se il peso complessivo dovesse superare tale limite devono essere formate più buste);

h) ALLEGHI sempre alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

i) ALLEGHI alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

j) Nb: PONGA ATTENZIONE IL CTU AFFINCHÉ TUTTI I FILE CONTENENTI LA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RELAZIONE SIANO NOMINATI IN MODO CHE NE SIA IMMEDIATAMENTE RICONOSCIBILE IL CONTENUTO. NON SARANNO PIU' RITENUTI IDONEI, E QUINDI SI CONSIDERERANNO COME "NON DEPOSITATI", FILE IDENTIFICATI CON SERIE ALFANUMERICHE.

k) DEPOSITI, con evento telematico autonomo, una relazione riassuntiva, che contenga, descritti in maniera chiara e sintetica, l'elenco dei lotti oggetto di perizia, l'individuazione catastale degli stessi, lo stato di rilievo superfici, la valutazione, eventuali correzioni di stima, prezzo base d'asta e stato occupativo di ogni lotto. Invita, altresì, il CTU ad allegare alla relazione riassuntiva copia dei seguenti allegati: planimetria catastale, mappa, visura catastale e documentazione fotografica a colori. Tale documentazione allegata deve essere distinta per lotto.

l) DEPOSITI, se ritenuto, unitamente alla relazione, l'istanza di liquidazione per un acconto sulle proprie competenze, attendendosi ai seguenti criteri: indichi importo minimo, massimo e medio ai fini del calcolo del compenso ai sensi dell'art.13 DM 30/5/2002 (per richieste di liquidazione superiori agli importi medi, motivi la propria istanza specificando le difficoltà incontrate nel corso delle attività) sul valore stimato (in caso di più immobili con caratteristiche omogenee – per le quali si abbia, cioè, ripetitività nella stima – l'art. 13 si applica sul valore stimato complessivo); indichi eventuale compenso ex art. 12 DM 30/5/2002 qualora risultino effettivamente svolte le ulteriori attività elencate al 1° e/o 2° comma della citata disposizione; indichi specificamente le sole spese effettive, allegando, ove esistente, la relativa documentazione con le seguenti precisazioni:

I. le spese di trasporto sono rimborsabili al costo di Euro 0,45/Km onnicomprensivo (non sono rimborsati parcheggi o viaggi superiori alle distanze esistenti o per trasporti non giustificati dalla natura dell'incarico; non sono rimborsati i viaggi da e per il tribunale);

II. non sono rimborsate spese per retribuzione a dipendenti o collaboratori della cui opera il professionista si avvalga, con l'unica eccezione relativa all'ipotesi di autorizzazione data dal g.e. al perito di avvalersi dell'opera di altro professionista con diversa competenza ed all'ipotesi di opera di un collaboratore, autorizzata sin d'ora per pratiche catastali del tipo frazionamenti, docfa, variazioni catastali, laddove necessarie;

Si ricorda che a norma dell'art. 161 disp. att. c.p.c. come modificato con la legge di conversione del d.l. n.

83/15, il compenso dell'esperto stimatore è determinato sulla base del prezzo ricavato dalla vendita e che prima della vendita non possono essere liquidati acconti in misura superiore al cinquanta per cento del compenso calcolato sulla base del valore di stima. Di conseguenza a seguito dell'istanza come sopra formulata sarà liquidato un importo pari alla somma di spese sostenute, eventuale compenso ex art. 12 e acconto sul compenso ex art. 13, calcolato con riferimento al valore medio; il saldo del compenso ex art. 13 sarà liquidato una volta intervenuta la vendita o a seguito di estinzione del procedimento.

Il giudice dell'esecuzione

AUTORIZZA

il perito ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici (ivi compresa l'Agenzia delle Entrate per i contratti di affitto e/o locazione) e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente al perito ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, o al custode nominato di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

AUTORIZZA

in caso negativo il perito all'accesso forzoso nell'immobile con l'assistenza del custode se già nominato e di un fabbro nonché, se opportuno, della forza pubblica, con sostituzione della serratura della porta d'ingresso (le chiavi saranno messe a disposizione del custode se già nominato o altrimenti dell'esecutato, o in caso di impossibilità, trattenute dal perito fino alla consegna al custode successivamente nominato)

CONFERISCE

al Custode i seguenti compiti:

- accedere senza indugio, anche forzosamente se necessario e con l'ausilio della forza pubblica qualora ne sussistano i presupposti, possibilmente - quanto al primo accesso - insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione, redigendo entro il termine di 60 giorni la relazione informativa di cui all'art. 559, 3 comma, cpc;
- controllare la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto di apprensione esecutiva, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto già nominato da questo Giudice ai sensi dell'art. 568 c.p.c., e, nell'ipotesi in cui riscontri una discordanza tra diritti pignorati e reale consistenza degli stessi, ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio; il custode, in particolare, dovrà prestare la massima attenzione ai principi in proposito stabiliti da Cass. 11638/14, Cass. 6575/2013, Cass. 6576/13 nonché Cass. 11272/14;
- collaborare con il perito stimatore con riferimento agli aspetti più propriamente giuridici della relazione di stima, in particolare nella verifica dell'eventuale sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020, verificando nel caso di cui al comma 378 la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;
- controllare la ritualità delle notifiche del pignoramento al debitore esecutato, acquisendone il certificato di residenza storico e la ritualità delle notifiche degli avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori iscritti non intervenuti, avvisando immediatamente il giudice in caso di inesistenza o nullità;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassare, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;

- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del Giudice;
- fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene agli interessati all'acquisto, accompagnandoli a visitare i beni;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- avvisare, se possibile, il debitore che alla udienza sopra indicata verrà disposta la vendita dell'immobile e ne verrà altresì disposta la liberazione ove si verifichino le ipotesi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. o nel caso in cui l'immobile pignorato non sia abitato dal debitore e dai suoi familiari;
- avvisare il debitore che è sua facoltà, allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un sesto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di quarantotto rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro l'udienza sopra indicata; che non saranno concessi rinvii o differimenti e che nessuno dei professionisti incaricati dal giudice dell'esecuzione è autorizzato a differire o ritardare i propri adempimenti, neppure su istanza concorde delle parti, senza un previo provvedimento del g.e.; che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con la richiesta di sospensione concordata dell'esecuzione fino a 24 mesi ex art. 624-bis c.p.c.;
- nel caso di emissione di ordinanza di conversione del pignoramento, in vista dell'udienza semestrale fissata dal G.E., al fine di controllare la regolarità dei pagamenti e disporre la distribuzione parziale delle somme versate, acquisire con cadenza almeno trimestrale l'estratto del conto corrente intestato alla procedura, depositandolo unitamente a nota con cui si dà atto della regolarità o meno dei pagamenti;
- avvisare il debitore che, ove continui ad abitare all'interno dell'immobile pignorato ai sensi dell'art. 560, comma 3 c.p.c., dovrà rilasciare l'immobile stesso alla pronuncia del decreto di trasferimento;
- avvisare gli eventuali comproprietari che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile, potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 cod. proc. civ., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice della Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota, personalmente o a mezzo di procuratore, dichiara a verbale la propria intenzione e ne assevera la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla esecuzione e vincolato all'ordine del Giudice.

Dispone a favore dell'esperto ed altresì del custode fondi spese di € 500,00 ciascuno, oltre accessori, a carico del creditore ipotecario di primo grado o in mancanza del creditore procedente. Il presente decreto costituisce titolo esecutivo.

Il creditore anticiperà all'esperto nominato per la stima dei beni pignorati il fondo spese liquidato in € 500,00 nel termine di 30 giorni dal giuramento, di cui il perito darà tempestiva comunicazione alle parti indicando altresì le modalità per il versamento del fondo spese. Il perito, trascorso invano il suddetto termine, sospenderà le operazioni di stima, informando tempestivamente il giudice dell'inadempimento al fine dell'eventuale dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione.

Nel caso del tardivo versamento del fondo spese, i termini per il deposito della perizia saranno prorogati in relazione al ritardo causato dal creditore procedente.

Beni in Roveredo In Piano (PN)

Località/Frazione -

Via Cavour 40

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: Abitazione su tre piani con area scoperta.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Roveredo In Piano (PN) CAP: 33080 frazione: -, Via Cavour n.40****Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] Piena proprietà**[REDACTED] - Residenza: Non nota - Stato Civile: Non documentato
(com - Regime Patrimoniale: Non Noto - Data Matrimonio: Non notoEventuali comproprietari: Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED] Per la rispettiva quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, foglio 11, particella 651, subalterno -, scheda catastale PN0036764/2025, indirizzo VIA CAVOUR 40, scala -, interno 2, piano T-1-2, comune ROVEREDO IN PIANO (PN), categoria A/3, classe 1, consistenza 6.0, superficie 110,0 MQ, rendita € € 356,36

Note: Immobile sito in Comune di ROVEREDO IN PIANO (PN) Catasto Fabbricati Foglio 11, particella 651, Via Cavour n.40, piano T-1,2 categoria A/3, classe 1, consistenza 6,0 vani, dati di superficie Totale: 112 mq, Totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 356,36

L'area di pertinenza e sedime è censita al Catasto Terreni del Comune di Roveredo in Piano, Foglio 11, particella 651 ente urbano di are 00.01.95 senza reddito

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità confrontate con l'ultima planimetria presente in catasto: Diversa rappresentazione grafica degli spazi regolarizzabili mediante un aggiornamento catastale con pratica Docfa. Descrizione delle opere da regolarizzare: Lieve traslazione della finestra del vano scala che collega il Piano Terra con il Piano Primo; Dal sopralluogo si rileva, altresì uno spostamento della botola di apertura posta a collegamento tra il piano primo e il piano secondo (Soffitta); È stata realizzata e posizionata una scala in ferro con appoggio a terra nell'area scoperta di pertinenza avente la funzione di collegamento verticale con la terrazza del piano primo; Nonché si rileva pure la presenza di una nicchia realizzata nel muro del vano scala al Piano Terra;

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale con pratica Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Diversa rappresentazione grafica degli spazi regolarizzabili mediante un aggiornamento catastale con pratica Docfa.

Descrizione delle opere da regolarizzare: Lieve traslazione della finestra del vano scala che collega il Piano Terra con il Piano Primo; Dal sopralluogo si rileva, altresì uno spostamento della botola di apertura posta a collegamento tra il piano primo e il piano secondo (Soffitta); È stata realizzata e posizionata una scala in ferro con appoggio a terra nell'area scoperta di pertinenza avente la funzione di collegamento verticale con la terrazza del piano primo; Nonché si rileva pure la presenza di una nicchia realizzata nel muro del vano scala al Piano Terra; Aggiornamento catastale con pratica Docfa: € 2.900,00

Oneri Totali: € 2.900,00

Note: L'importo indicato del costo per l'aggiornamento catastale è escluso dei diritti di segreteria catastali. Gli stessi verranno calcolati solo alla presentazione della pratica di aggiornamento catastale. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti irregolarità confrontate con l'ultima planimetria presente in catasto: Diversa rappresentazione grafica degli spazi regolarizzabili mediante un aggiornamento catastale con pratica Docfa. Descrizione delle opere da regolarizzare: Lieve traslazione della finestra del vano scala che collega il Piano Terra con il Piano Primo; Dal sopralluogo si rileva, altresì uno spostamento della botola di apertura posta a collegamento tra il piano primo e il piano secondo (Soffitta); È stata realizzata e posizionata una scala in ferro con appoggio a terra nell'area scoperta di pertinenza avente la funzione di collegamento verticale con la terrazza del piano primo; Nonché si rileva pure la presenza di una nicchia realizzata nel muro del vano scala al Piano Terra; Aggiornamento catastale Fabbricati mediante presentazione di modello Docfa Spese tecniche per aggiornamento catastale: € 2.900,00 Note: L'importo indicato del costo per l'aggiornamento catastale è escluso dei diritti di segreteria catastali. Gli stessi verranno calcolati solo alla presentazione della pratica di aggiornamento catastale. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Abitazione in linea) ad uso civile abitazione che si eleva su tre livelli e composta da un Piano terra, Piano primo ed un Piano soffitta; L'abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare, è dotata anche area scoperta di pertinenza. La stessa unità immobiliare è posta all'interno di una strada senza uscita nelle immediate vicinanze della strada principale per appunto denominata Via Cavour, che collega il centro di Roveredo in Piano con Aviano (PN) e con altre frazioni vicine; La morfologia della zona in cui è censito l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è del tipo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, come meglio definita dal PRGC Vigente in Zona "A" di interesse storico ed artistico. La stessa zona è pure intervallata nelle vicinanze da zone tipicamente agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa abitazione è confinante lungo due lati della proprietà con altri fabbricati residenziali. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Caratteristiche zona: in centro storico normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Importanti centri limitrofi: I centri più importanti limitrofi ad Aviano (PN) sono Pordenone e Fontanafredda, ma anche altri comuni come Budoia, Montereale Valcellina, Porcia, Roveredo in Piano e la I.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale delle Dolomiti Bellunesi, Parco Naturale delle Dolomiti Friulane, Riserva Naturale della Forra del Cellina, Prealpi Carniche, Foresta Demaniale Regionale del Cansiglio, Riserva Natural.

Attrazioni storiche: Parrocchia San Bartolomeo Apostolo, La Fontana di piazza Roma, Capitello della Madonna di Lovera, Monumento ai caduti, il Mulino Pajer.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Familiari dell'esecutato senza alcun titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO; A rogito di Notaio Avv. Gea Arcella in data 05/12/2003 ai nn. 19788/13250; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare in data 05/12/2003 ai nn. 19789/4112; Importo ipoteca: € 95.000,00; Importo capitale: € 190.000,00; Note: Immobile sito in Comune di ROVEREDO IN PIANO (PN) Catasto Fabbricati Foglio 11, particella 651, Via Cavour n.40, piano T-1,2 categoria A/3, classe 1, consistenza 6,0 vani, dati di superficie Totale: 112 mq, Totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 356,36 L'area di pertinenza e sedime è censita al Catasto Terreni del Comune di Roveredo in Piano, Foglio 11, particella 651 ente urbano di are 00.01.95 senza reddito .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare in data 26/10/2023 ai nn. 14986/11562.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Annotazione e Iscrizione annotata a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da: 0676 IPOTECA IN RINNOVAZIONE, IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare in data 23/11/2023 ai nn. 16425/2365; Importo ipoteca: € 95.000,00; Importo capitale: € 190.000,00.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione su tre piani con area scoperta

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Dato non noto.

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: Dato non noto.

Millesimi di proprietà: Dato non noto

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Dato non noto

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EP gl,nren 298,89 KWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: Certificato di prestazione energetica A.P.E. presente. Lo stesso certificato APE è stato redatto in data 17.07.2025 dal Geometra [REDACTED]

[REDACTED] lo stesso ha classe energetica "G" e indice di prestazione energetica: EP gl,nren 298,89 KWh/mq anno

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Dato non noto

Avvertenze ulteriori: Dato non noto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] Per la rispettiva quota di 1/1 in regime di separazione dei beni ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Avv. Gea Arcella, in data 26/11/2003, ai nn. 19465/2010; trascritto a Agenzia Entrate direzione Provinciale di Pordenone - Servizio di pubblicità immobiliare, in data 05/12/2003, ai nn. 19788/13250.

Note: Immobile sito in Comune di ROVEREDO IN PIANO (PN) Catasto Fabbricati Foglio 11, particella 651, Via Cavour n.40, piano T-1,2 categoria A/3, classe 1, consistenza 6,0 vani, dati di superficie Totale: 112 mq, Totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita € 356,36

L'area di pertinenza e sedime è censita al Catasto Terreni del Comune di Roveredo in Piano, Foglio 11, particella 651 ente urbano di are 00.01.95 senza reddito Inoltre si precisa quanto segue: Dagli atti risulta che gli eredi del precedente intestatario hanno provveduto alla vendita dell'immobile. La vendita, quale atto dispositivo del bene ereditario, integra accettazione tacita dell'eredità ai sensi dell'art. 476 c.c. Pertanto, ai fini della presente perizia, la titolarità dell'immobile è considerata validamente trasferita al soggetto attualmente intestatario nei registri immobiliari, senza ulteriori profili di criticità sulla successione.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 203/01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione

Oggetto: Abitabilità

Presentazione in data 27/06/1986 al n. di prot. 3872

Abitabilità/agibilità in data 15/05/1997 al n. di prot. 6332

Numero pratica: 2004/053

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (art.80 L.R. 52/91 e L.R. 34/97)

Per lavori: Realizzazione di recinzione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/03/2004 al n. di prot. 5319

Numero pratica: 2004/108

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (art.80 L.R. 52/91 e L.R. 34/97)

Per lavori: Manutenzione Straordinaria impianto idro-termico di un fabbricato residenziale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/06/2004 al n. di prot. 10700

Numero pratica: 203/01

Intestazione

Tipo pratica: Abitabilità

Per lavori: Lavori di ristrutturazione edificio residenziale

Oggetto: Abitabilità

Abitabilità/agibilità in data 15/05/1997 al n. di prot. 6332

7.1

Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, al fine di verificare lo stato di fatto rispetto alla documentazione edilizia e urbanistica disponibile, sono state riscontrate alcune discrepanze tra quanto effettivamente presente in loco e quanto risultante dagli atti autorizzativi, riguardanti elementi quali: una lieve traslazione della finestra posta sul vano scale che collega il piano terra con il piano primo, la botola posta nel vano scala di collegamento tra il primo piano e il piano soffitta non è stata collocata nella posizione prevista nel progetto approvato, pertanto risulta difforme dalla disposizione originariamente progettata. Durante il sopralluogo è stato altresì rilevato un lucernaio collocato sulla copertura, che realizza un collegamento tra l'esterno della copertura e il piano soffitta, risultando difforme rispetto alla posizione prevista nel progetto approvato. Si rileva inoltre anche la presenza di una scala esterna in ferro che collega il piano terra con il terrazzo del piano primo. L'opera appare realizzata in aderenza alla proprietà del fabbricato ed è costituita da struttura metallica a vista. Considerata l'assenza di documentazione disponibile, la conformità urbanistico-edilizia della scala risulta allo stato non verificata e, pertanto, di dubbia autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: CILA e/o SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, al fine di verificare lo stato di fatto rispetto alla documentazione edilizia e urbanistica disponibile, sono state riscontrate alcune discrepanze tra quanto effettivamente presente in loco e quanto risultante dagli atti autorizzativi, riguardanti elementi quali: una lieve traslazione della finestra posta sul vano scale che collega il piano terra con il piano primo, la botola posta nel vano scala di collegamento tra il primo piano e il piano soffitta non è stata collocata nella posizione prevista nel progetto approvato, pertanto risulta difforme dalla disposizione originariamente progettata. Durante il sopralluogo è stato altresì rilevato un lucernaio collocato sulla copertura, che realizza un collegamento tra l'esterno della copertura e il piano soffitta, risultando difforme rispetto alla posizione prevista nel progetto approvato. Si rileva inoltre anche la presenza di una scala esterna in ferro che collega il piano terra con il terrazzo del piano primo. L'opera appare realizzata in aderenza alla proprietà del fabbricato ed è costituita da struttura metallica a vista. Considerata l'assenza di documentazione disponibile, la conformità urbanistico-edilizia della scala risulta allo stato non verificata e, pertanto, di dubbia autorizzazione.

Note: È stata rilevata una scala esterna in ferro, posta in aderenza al fabbricato e collegante il piano terra con il terrazzo del primo piano. In assenza di documentazione edilizia attestante la sua autorizzazione, l'opera risulta allo stato non verificata e non sanabile, rendendone necessaria la rimozione e pertanto tali adempimenti non ricadono nella sanatoria in oggetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La verifica urbanistica ha lo scopo di accertare la conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici vigenti, tenendo conto che l'edificio è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967.

Tale circostanza lo qualifica come immobile preesistente, soggetto a verifiche di compatibilità con le previsioni urbanistiche attuali, inclusi eventuali vincoli di destinazione d'uso o urbanistici, pur non essendo necessariamente assoggettato alle norme introdotte successivamente alla sua costruzione. Tale immobile risulta, come da titoli rilasciati dal Comune di appartenenza, oggetto di manutenzione straordinaria in più anni tra cui anche un condono edilizio del 1986 con successivo rilascio di concessione edilizia in sanatoria nel 1997 e successiva Abitabilità in data 15 maggio 1997.

Durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, al fine di verificare lo stato di fatto rispetto alla documentazione edilizia e urbanistica disponibile, sono state riscontrate alcune discrepanze tra quanto effettivamente presente in loco e quanto risultante dagli atti autorizzativi, riguardanti elementi quali: una lieve traslazione della finestra posta sul vano scale che collega il piano terra con il piano primo, la botola posta nel vano scala di collegamento tra il primo piano e il piano soffitta non è stata collocata nella posizione prevista nel progetto approvato, pertanto risulta difforme dalla disposizione originariamente progettata.

Durante il sopralluogo è stato altresì rilevato un lucernaio collocato sulla copertura, che realizza un collegamento tra l'esterno della copertura e il piano soffitta, risultando difforme rispetto al progetto approvato. Si rileva inoltre anche la presenza di una scala esterna in ferro che collega il piano terra con il terrazzo del piano primo. L'opera appare realizzata in aderenza alla proprietà del fabbricato ed è costituita da struttura metallica a vista.

Considerata l'assenza di documentazione disponibile, la conformità urbanistico-edilizia della scala risulta allo stato non verificata e, pertanto, di dubbia autorizzazione. In assenza di documentazione edilizia attestante la sua autorizzazione, l'opera risulta allo stato non verificata e non sanabile, pertanto rendendone necessaria la rimozione.

In base alla verifica degli strumenti urbanistici attualmente in vigore, si evidenzia che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta suscettibile di regolarizzazione, nel rispetto delle procedure e dei requisiti normativamente previsti

7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvata con delibera del Consiglio Comunale n.15 in data 15/04/2024 in vigore dal 03/05/2024
Zona omogenea:	Zona A (art.8) Zone di interesse storico ed artistico con edificio classificato nella categoria di edifici Ottocenteschi - 2b Trasformati
Norme tecniche di attuazione:	Art.8 Zone – A – Zone di interesse storico Sono Zone corrispondenti ai vecchi insediamenti degli abitati di Roveredo. Tali zone sono caratterizzate dalla presenza di edifici classificati nel seguente modo: 1. Edifici preottocenteschi 1.a Conservati 1.b Trasformati 1.c Manomessi 2. Edifici Ottocenteschi 2.a Conservati 2.b Trasformati 2.c Manomessi 3. Edifici Novecenteschi 3.a Di pregio architettonico 3.b Co-

erenti con il tessuto edilizio 3b1 Da Conservare 3b2 Da trasformare 3.c con morfologie non coerenti con il tessuto edilizio 3.d Da demolire per il recupero volumetrico 3e Edifici frutto di interventi di pianificazione particolareggiata o progetti unitari

INTERVENTI CONSENTITI: In tali zone sono consentiti unicamente gli interventi previsti nella presente normativa che si rifà alla individuazione di ogni corpo edilizio prospiciente una corte storica. Sugli edifici esistenti aventi usi diversi da quelli previsti nel presente articolo, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione edilizia, così come definiti dall'art. 4, comma 2, lett. a) e b), L.R.n. 19/2009 e successive modifiche e integrazioni. Nella ZTO A la manutenzione ordinaria è sempre ammessa su qualsiasi edificio. Nella ZTO A è ammessa la nuova costruzione e anche la realizzazione di più unità immobiliari, all'art. 4, c.1, lett. a), L.R. 19/2009 e sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 16 della L.R. n. 19/2009, comma 1 lett. a), b), c), k), l), m), n), o), p), t), u), w), z), aa), bb), fatte salve le eventuali specifiche limitazioni. In tutte le ZTO A sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 16 bis della L.R. n.19/2009, comma 1 lett. a), b), c), d), e), f), h), fatte salve le specifiche limitazioni. Tutte le recinzioni, anche quelle non ubicate lungo la viabilità pubblica, sono soggette alla presentazione di CELA, oltre che agli adempimenti di carattere antisismico. Sono dichiarati incompatibili territorialmente gli impianti di distribuzione del carburante. L'art. 4, lett. c), delle NTA, che ai sensi dell'art. 33, della L.R. n. 19/2009, prevede il trasferimento della potenzialità edificatoria, non si applica per i trasferimenti dalle ZTO B e C, alla ZTO A. Per gli edifici 3b1 e 3b2 nel caso di realizzazione di attività commerciale al piano terra, è consentita la traslazione dei solai e la maggiorazione del limite dell'altezza massima fino a cm. 50; nel caso di realizzazione di tetti in legno lasciati a vista, l'altezza massima dell'edificio sarà computata dal punto di intersezione tra il lato interno della muratura verticale dell'edificio e l'intradosso della copertura in corrispondenza della linea di massima pendenza. L'altezza così definita costituisce il parametro per il computo del volume dell'edificio; Numero di piani fuori terra: massimo 3 a meno di diverse indicazioni nella scheda norma D.3.2.3. Distanza minima dalla strada: Lungo le cortine storiche i fabbricati

dovranno allinearsi con quelli contermini come prevedono le norme figurate dell'allegato anche se Dove sui due lati non ci siano edifici nei lotti contermini. Per decoro degli spazi esterni, la realizzazione degli interventi di cui all'articoli 16 e 16 bis, L.R. n. 19/2009 (tettoie o altre strutture, ecc.) se visibili da strada dovranno porsi alla distanza di ml. 6,00; Distanza minima dai confini: Come da Codice Civile nel caso di edifici esistenti nella proprietà finitima, è possibile costruire manufatti o ampliamenti di edifici esistenti in aderenza ai citati edifici; è consentita la costruzione a confine per gli edifici, parti di edificio o manufatti aventi altezza media non superiore a m 6,00 per le adiacenti aree A, mentre a confine con le altre ZTO l'altezza massima potrà essere di soli m.3,00. Distanza minima tra edifici: m 3,00. È ammessa l'edificazione in aderenza o a confine. Nell'ambito della stessa proprietà è ammessa deroga alla distanza minima tra edifici. Distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: 10 m fatto salvo quanto previsto dai Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata. Per gli interventi di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni senza demolizione e ricostruzione, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Nel caso di opere realizzate in base all'art.4, comma 1, lettera C della LR n.19/2009 anche con demolizione e ricostruzione della volumetria e della stessa sagoma è sufficiente il rispetto delle distanze precedenti. Nel caso di pareti non finestrate fronteggianti pareti non finestrate, dovrà essere osservata la distanza minima di metri 3,00. La realizzazione di vedute, successiva alla costruzione della parete, impone il rispetto delle prescrizioni di cui al presente punto; Distanza minima da manufatti: 3,00 m tra edificio e manufatto antistante con altezza non superiore a 3,00 metri, anche con parete finestrata di quest'ultimo, o tra due manufatti antistanti, fatta salva la distanza dai confini. Nell'ambito della stessa proprietà è possibile derogare dal rispetto della suddetta distanza minima dagli edifici. Distanze diverse da quelle della norma di zona potranno essere espresse in eventuali Piani Attuativi di iniziativa privata che saranno proposti

all'Amministrazione Comunale come varianti puntuali per risolvere problemi di distanza e sagoma dell'intervento come sarà definito da un apposito planivolumetrico. **NORME GENERALI.** In tali zone, in conformità agli obiettivi e strategie del PRGC, è previsto il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente soprattutto negli edifici preottocenteschi e ottocenteschi. In tutta la ZTO A è ammesso l'aumento delle unità immobiliari nelle diverse categorie di edifici esistenti. Nelle aree libere pertinenziali sono sempre ammessi ampliamenti e nuove costruzioni fino al conseguimento del volume massimo edificabile. Gli elementi tipologici e morfologici originari quali andamento delle falde ed organizzazione delle facciate, andranno conservati anche per gli edifici novecenteschi, nel senso che l'edificio ristrutturato a seguito di demolizione (3.b2), potrà essere ricostruito anche in modo diverso dal modello originale, ma dovrà esprimere i caratteri edilizi tipici del contesto. Anche gli allineamenti precostituiti andranno rispettati, a meno che, per oggettive ragioni di opportunità legate all'interesse collettivo, quali ad esempio ragioni di viabilità veicolare, pedonale o ciclabile, o di omogeneizzazione del fronte, non sia opportuno procedere diversamente. Tale opportunità dovrà essere approvata, con parere preventivo, dal competente Ufficio Comunale. Tutti gli elementi lapidei superstiti quali archi, portali, architravi, andranno conservati e ripristinati. Le presenti norme vogliono approfondire il tema dei valori architettonici in campo in questo particolare settore dell'insediamento approfondendo l'indagine morfotipologica sulle unità edilizie per meglio catalogarle e fornire una più attenta normativa per le trasformazioni. In questo senso ci si è posti l'obiettivo di costruire delle norme più dettagliate, ma anche più facili da interpretare durante le fasi di conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. **USI E DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI** Le destinazioni d'uso ammesse sono unicamente quelle elencate di seguito, mentre quelle non elencate di seguito si intendono come espressamente non ammesse: - residenza e relativi accessori, - attività artigianali compatibili e di servizio alla residenza, - attività commerciali al dettaglio, - ricettività turistica, - direzionale, - superfici di unità immobiliari adibite alle attività della cura della persona o alla manutenzione

dei beni di uso personale e comune, della casa o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali, - spazi per l'associazionismo e il ritrovo, - sanitarie ed assistenziali - istruzione - Sono dichiarati incompatibili territorialmente gli impianti di distribuzione del carburante. Per gli edifici delle categorie 1°, 1b, 1c e 2°, 2b, 2c si prescrive il restauro e risanamento conservativo e le trasformazioni coerenti con le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche. Gli interventi da privilegiare sono quelli finalizzati al consolidamento, al ripristino ed al rinnovo degli elementi costitutivi degli edifici, all'inserimento di impianti e all'eliminazione degli elementi estranei, nel rispetto delle loro peculiari caratteristiche. Queste due categorie di edifici (preottocenteschi e ottocenteschi), sono stati individuati grazie all'indagine sui catastali storici. Sono sempre ammessi gli ampliamenti fino al raggiungimento della volumetria edificabile, al quale si sommeranno i bonus per il recupero degli edifici da demolire o le superfetazioni, purché abbiano una regolarità edilizia, fatte salve le specifiche limitazioni di ogni categoria di edificio. I gradi di protezione e più in generale la normativa viene definita non sulla base di diverse zone omogenee, ma su indicazione del carattere di ogni edificio o del principale corpo di fabbrica. Questa definizione così dettagliata può dare diverse indicazioni edilizie a più corpi di fabbrica presenti nello stesso lotto. Il progetto dovrà tener conto di queste diverse indicazioni. Per gli edifici censiti si prevedono trasformazioni coerenti con le caratteristiche morfologiche del contesto insediativo ammettendo ampliamenti, la riorganizzazione interna degli edifici ed il miglioramento delle facciate mirato ad un recupero di identità rispetto al contesto insediativo. Gli edifici della categoria 3c e 3d possono essere demoliti per recuperare in modo coerente i volumi. La ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è ammessa solo per gli edifici indicati con le sigle 3b2, 3c e 3d, fatte salve le situazioni locali derivanti dalle risultanze dell'analisi morfotipologica. La sopraelevazione è giustificata solo per gli edifici novecenteschi a seguito di una complessiva riorganizzazione dei prospetti su spazio pubblico (3b1 e 3b2). È sempre ammesso per ogni lotto di proprietà, seppure composto da più particelle catastali, un ampliamento a tantum di 200 mc per og-

ni unità residenziale, comprese tutte le categorie di edifici 1, 2 e 3, per comprovate esigenze d'adeguamento igienico-funzionale degli edifici residenziali, qualora non soddisfatti dalla possibilità di riconvertire adiacenti annessi rustici, alle condizioni di cui alla prescrizione n.25. Questo ampliamento una tantum non è cumulabile con quello di cui all'art. 39 bis, LR, n.19/2009. Il progetto analizzerà tutti gli edifici compresi nel lotto evidenziando quelli che andranno demoliti e recuperati volumetricamente. Il progetto di restauro se avrà un residuo volumetrico non utilizzato dalle operazioni premiali per gli isolamenti e per le demolizioni lo definirà come credito edilizio. I crediti edilizi saranno fissati nel permesso di costruire e non in altro titolo abilitativo edilizio e sono fruibili a tempo indeterminato. È consentito l'aumento del numero delle unità immobiliari nel rispetto delle caratteristiche tipologico-architettoniche della Zona A. I sottoportici di ingresso esistenti nelle categorie preottocentesche, in quelle ottocentesche e nelle novecentesche 3b1 e 3b2 andranno conservati e il portone spostato sul lato interno in modo da garantire un posto auto coperto per liberare la carreggiata della dimensione minima di sei metri di profondità. Le parti di ampliamento rispetto all'esistente andranno disegnate con volumi semplici composti da trapezi rettangoli che si chiudono con falde di inclinazione uguale a quella dell'esistente. Nel caso nel lotto ci fossero opere accessorie o strutture non catalogate ma regolari da un punto di vista urbanistico, queste volumetrie possono essere equiparate agli edifici 3d. Questa ZTO comprende edifici che hanno interesse in quanto rappresentativi delle caratteristiche architettoniche e tipologiche tradizionali e presentano interesse storico-paesaggistico. Tale zona definisce gli edifici e i manufatti con il maggior grado di vincolo (1°, 1b, 1c, 2°, 2b, 2c) delle ZTO A, per i quali si valuta indispensabile l'intervento di trasformazione limitandolo esclusivamente all'interno, rendendo possibile, all'esterno soltanto il recupero della facciata e l'eliminazione delle eventuali superfetazioni. Per queste categorie di edifici (1°, 1b, 1c, 2°, 2b, 2c) è ammessa solo la traslazione del solaio del primo piano fino a un massimo di 40 cm e l'eventuale demolizione del solaio del granaio per rispettare le altezze minime. Sulla base degli esiti della relazione morfotipologica, nel caso in cui questa condu-

ca a valutazioni di non congruità della categoria definita nella Variante n. 42 al PRGC, deve essere specificato che la stessa, può determinare anche l'intervento parziale o totale di demolizione e ricostruzione, nel rispetto della sagoma esistente con le eventuali maggiorazioni per recuperare le altezze di metri 2.50 dei piani, esclusa la soffitta, con la traslazione dei solai e dei fori entro il limite di 40 centimetri. In questo caso, l'intervento potrà essere assentito previa presentazione di richiesta di permesso di costruire e non di CELA o SCIA. È possibile convenzionare la realizzazione o il rifacimento di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei titoli autorizzativi. Il crollo di un edificio o di parte di esso è normato con il Regolamento Edilizio. Se il consolidamento dei muri esistenti viene fatto con betoncino di malta di calce sarà possibile intervenire sul fronte stradale occupando il sedime pubblico per un massimo di 5 cm senza che sia necessario un cambio di proprietà, ma considerando questa concessione necessaria alla conservazione del carattere ambientale della cortina edilizia e del rapporto tra strada ed edificio. Questo carattere andrà precisato nel progetto e non da diritti edificatori ulteriori e nemmeno crea oneri di carattere fiscale. **PRESCRIZIONI TIPOLOGICO-ARCHITETTONICHE:** La progettazione edilizia nelle Zone A dovrà osservare i seguenti criteri e/o prescrizioni: 1. come materiale delle facciate esterne lungo i fronti pubblici è prescritto il sasso di fiume spaccato a vista, posato con modalità tradizionali, o l'intonaco dipinto; 2. sono consentiti ballatoi in legno e terrazzi con solaio anche in c.a. o laterocemento, aggetti a sbalzo con struttura in legno e copertura in coppi o tegole, nonché porticati in tipologie compatibili, purché non prospicienti fronti pubblici o di uso pubblico; 3. sui fronti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico non sono ammessi aggetti superiori a m 0,20, ad esclusione dello sporto di gronda posto ad altezza minima di almeno m 3,80 dal marciapiede o in sua assenza dalla strada (con infissi esterni a "libro", al di sotto della quota succitata); è consentito lo sporto di gronda ad altezza minima di 3,00 metri nel caso in cui la parte più aggettante, compresa la gronda, sia ad una distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, non inferiore a metri 2,00 dalla corsia stradale veicolare più vicina; 4. il manto

di copertura dovrà essere in tegole o coppi in cotto, con esclusione di qualsiasi altro materiale; dove ci sia la necessità di utilizzare le coperture per la posa degli impianti fotovoltaici gli stessi saranno integrati nella copertura in cotto anche sul fronte pubblico. Nelle falde dei corpi di fabbrica interni, non visibili dallo spazio pubblico, si potrà utilizzare anche la copertura metallica nel caso di una integrazione più semplice con i pannelli fotovoltaici. 5. le falde dovranno avere pendenza non superiore al 45% e non inferiore al 25%: è consentito il mantenimento di una pendenza superiore o inferiore, se preesistente, e l'adeguamento a quella dell'edificio adiacente; per gli interventi realizzati prima dell'approvazione del nuovo PRGC (07.06.1997) è possibile la regolarizzazione di pendenze diverse, purché le falde in questione non siano prospettanti direttamente sul fronte pubblico; 6. lo sporto di gronda, obbligatorio sui lati ove la falda si raccorda orizzontalmente con le pareti verticali sul fronte pubblico, dovrà essere in legno o in mattone pieno in cotto intonacato o meno e non superiore a m 1,20 e non inferiore a m 0,80, computati perpendicolarmente dal filo di facciata; per gli interventi realizzati prima dell'approvazione del nuovo PRGC (07.06.1997) è possibile la regolarizzazione di aggetti di sporto di gronda con misure diverse, purché lo sporto di gronda in questione non sia aggettante più di 1,60 metri sul fronte pubblico; 7. sono ammesse coperture piane, purché la copertura in questione non sia prospettante direttamente il fronte pubblico o aree di uso pubblico; 8. gli infissi esterni, compresi i portoni, dovranno essere prioritariamente in legno, a vista o verniciato, o rivestiti in legno se prospettano aree pubbliche o a uso pubblico. Solo i telai delle finestre potranno essere realizzati in altri materiali (PVC, alluminio, ecc) purché siano verniciati con colori neutri. Negli spazi interni delle corti private possono essere anche in altri e diversi materiali purché siano verniciati con colori neutri. Per gli interventi realizzati prima dell'approvazione del nuovo PRGC (07.06.1997) è possibile la regolarizzazione di materiali diversi purché i serramenti e i portoni in questione non siano presenti su pareti prospicienti direttamente il fronte pubblico; 9. l'abaco allegato ai documenti di variante da indicazioni sulle soluzioni possibili o incompatibili. In questo senso non

ha un valore prescrittivo, ma serve per orientare le scelte dei proprietari. 10.

le finestre dei fronti che prospettano il suolo pubblico avranno dimensioni di modulo rettangolare verticale; al piano terra si possono realizzare anche finestre piccole con disegno orizzontale come era tipico della tradizione. Le finestre sul fronte pubblico o di uso pubblico di norma dovranno essere dotate di scuri in legno. Al piano terra saranno ammesse anche le inferriate metalliche. 11.

fori diversi ma tradizionali, come nel caso delle aperture dei fienili, andranno salvaguardati ammettendo ampie vetrate libere da scuri tradizionali seppure prospettanti lo spazio pubblico o di uso pubblico. 12.

sui fronti interni alla corte la proprietà avrà una maggiore libertà nella scelta delle forometrie sulle nuove edificazioni e nella scelta dei sistemi oscuranti. 13. dovranno essere conservate le recinzioni aventi il sasso a vista che, in caso di crollo o demolizione, dovranno essere ricostruite con la stessa finitura; le eventuali nuove recinzioni sui fronti pubblici dovranno essere realizzate con il sasso spaccato a vista o con murature intonacate, con altezza non inferiore a metri 2,00 e non superiore a metri 3,00. Sugli altri fronti esse potranno essere realizzate con murature intonacate con altezza inferiore ai 2,00 m., misurata sulla proprietà del committente e non superiore a metri 3,00 su tutte le proprietà confinanti, con caratteri estetici compatibili con i caratteri dell'area. Sono ammissibili, nelle corti interne, anche le recinzioni in metallo verniciato e in rete plastificata verde. 14.

qualsiasi richiesta di intervento soggetta a permesso di costruire, SCIA e CELA dovrà essere accompagnata da una adeguata documentazione fotografica che documenti lo stato di fatto; 15.

I parapetti da realizzare nelle corti interne a difesa dal rischio di caduta dovranno essere in legno o metallo verniciato e non zincato seguendo le indicazioni dell'abaco; 16.

non sono ammesse rientranze della facciata o di parte di essa lungo le strade pubbliche o di accesso, ad eccezione della formazione dell'ingresso al piano terra; 17.

l'installazione di canne fumarie in metallo, antenne paraboliche, condizionatori, concentratori solari e simili è consentita esclusivamente sulla copertura in posizione non visibile dalla

viabilità pubblica o di uso pubblico; 18. è consentita esclusivamente l'installazione di pannelli solari a circolazione forzata, senza boiler in copertura ed in parallelo alla falda, e di celle fotovoltaiche, a condizione che siano del tipo integrato nel piano di copertura; 19. i manufatti all'interno delle corti dovranno avere materiali compatibili con il carattere della zona; al riguardo sono escluse pareti e coperture in materiali diversi da quelli previsti per gli edifici, ammettendo in aggiunta soltanto il legno; 20. sulle facciate prospicienti il fronte pubblico non sono consentiti elementi o particolari costruttivi in plastica o in metallo zincato; 21. la sopraelevazione sul fronte stradale è possibile solo per gli edifici o i manufatti novecenteschi (tipo 3), per tutti i piani fuori terra già esistenti, al fine di recuperare l'altezza minima esclusivamente per la destinazione residenziale fino a metri 2,50 di altezza media, e l'altezza minima di 2,00 metri per il piano mansardato, purché la sopraelevazione su tutto l'edificio non superi complessivamente metri 1,20; 22. il ritmo della forometria della facciata prospiciente sul fronte pubblico o di uso pubblico dovrà essere regolarizzato, con possibilità di traslazioni e di adeguamenti igienico funzionali per gli edifici di tipo 3; 23. per tutte le ZTO A è possibile ridurre le altezze di edifici e manufatti, motivatamente; 24. sul fronte dell'edificio che prospetta sulla strada pubblica o di uso pubblico, seppure distanziato dalla stessa da area libera pertinenziale, non è consentita la realizzazione di ampliamenti o di interventi cui agli articoli 16 e 16 bis, della L.R. n. 19/2009, valutando questi contrastanti con la morfologia edilizia del tessuto urbano con l'obbligo di mantenere l'allineamento della cortina muraria di centro storico esistente; 25. gli ampliamenti per ragioni igieniche o funzionali, fino ad un massimo di mc 200 per unità residenziale, "una tantum" potranno essere usufruiti solo da quelle proprietà che hanno già consumato tutta la volumetria garantita dall'indice di zona. Quindi può essere sommata solo alle premialità legate a demolizioni e ricostruzioni o alla compensazione per la riduzione dei volumi interni a seguito di un efficientamento energetico; 26. Sul fronte stradale i valori morfologici delle facciate dovranno essere riconosciuti dal progetto e valor-

izzati. Spetta al progettista il compito di scegliere se mettere a nudo le strutture murarie in sasso esistenti o se rivestirle di intonaco che può essere anche strutturale; 27.

Considerata la modifica sostanziale della normativa urbanistica, operata con la Variante n. 42 al PRGC sia in ordine alle categorie degli edifici, sia in ordine alla , con istanza di permesso di costruire in sanatoria, da presentare ai sensi dell'art. 49 della L.R. n.19/2009 e s.m.i., sono regolarizzabili le difformità di cui al Capo VI della L.R. n.19/2009, verificando la doppia conformità rispetto all'epoca di realizzazione dell'abuso e rispetto alla vigente Variante n. 42 o successive; alternativamente a quanto sopra, la doppia conformità potrà essere conseguita rispetto alle norme di cui alla Variante n. 41 al PRGC, purché tali interventi da regolarizzare, riguardanti la Zona A0, siano stati realizzati prima della data del 12.02.2024 (data di adozione della Variante n.42 al PRGC), allegando idonea documentazione attestante l'epoca di realizzazione degli stessi interventi da regolarizzare. Trasformati Gli edifici identificati con la lettera 2.b sono solo parzialmente conservati, ma sono comunque oggetto di particolare attenzione e tutela per la testimonianza delle forme e delle tecniche costruttive della tradizione ottocentesca. Le trasformazioni ammesse per questi edifici sono le seguenti: Interventi di restauro conservativo che permettano di conservare la morfologia del corpo di fabbrica originario delle sue componenti architettoniche (forometrie, elementi costruttivi, apparati decorativi, impianto strutturale, pendenze delle coperture, ecc.). Ampliamenti e sopraelevazione dei corpi di fabbrica secondari interni alla corte. Sono vietate le demolizioni anche solo di parte del corpo di fabbrica e la sua ricostruzione con tecniche diverse e/o imitative. Sono ammesse le demolizioni delle comprovate superfetazioni. La Relazione morfotipologica dovrà guidare il restauro/ripristino degli aspetti e degli elementi architettonici, compresa la riconfigurazione dei volumi e il ripristino degli elementi originali alterati sui fronti esterni ed interni; la ricomposizione delle forometrie dovrà prestare attenzione alla logica distributiva dell'unità edilizia interessata. Le forometrie individuate come originarie nella relazione morfotipologica dovranno essere conservate nel loro numero e nella loro forma,

dimensione e posizione, mentre i nuovi fori dovranno essere inseriti tenendo conto delle geometrie esistenti (vedi l'elaborato D.3.3. Abaco). Dove i fori non corrispondano a tale logica, possono essere modificati dimostrando che la nuova distribuzione è coerente con i disegni tradizionali e oppure è provata sulla base degli esiti di indagini sul fabbricato attraverso saggi e scrostature di intonaci, oppure attraverso documentazione fotografica o altro documento provante. Se nel tempo le facciate originali sono state profondamente modificate vanno ricondotte alla presunta distribuzione originale tenendo conto degli allineamenti e delle consuete differenze che segnavano i fori aperti su spazio pubblico. Le facciate che prospettano lo spazio delle corti private possono essere trattate anche realizzando aperture consistenti seppure dimensionate su una partizione geometrica frutto di un reticolo. Nel caso che si metta mano alle coperture o a solai in parte modificati o ricostruiti si impone l'adesione a modelli di cornice o linda di tipo tradizionale seppure dotata di grondaia. Qualora le diverse componenti del corpo di fabbrica non corrispondano più alle forme tradizionali possono essere modificate ai fini di ricondurle ad essa. Nel caso di modifiche del sistema distributivo dell'edificio si dovranno mantenere le murature originali portanti cercando di conservare l'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia. Nel caso di impianti distributivi totalmente trasformati il progetto provvederà a fornire una interpretazione che salvaguardi androni, atrii, porticati e simili. È sempre ammesso il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite nel momento in cui questo sia provato da documentazione cartografica e fotografica o altro documento provante. Nel caso di ricostruzione o ristrutturazione con rifacimento di alcune parti strutturali del volume intaccate da precedenti ricostruzioni si dovranno utilizzare modalità di costruzione tradizionali in laterizio. Paramenti verticali (muri in sasso) e orizzontamenti originali andranno restaurati, mentre solai moderni in laterocemento potranno essere ricostruiti con materiali tradizionali, uguali o equivalenti a quelli preesistenti. Gli interventi di ricomposizione dovranno individuare le trasformazioni moderne per mostrare le opere proposte evidenziando nella relazione mor-

	fototipologica i motivi del restauro o del recupero volumetrico. Infatti, questa categoria ha comunque la possibilità di individuare le superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto dell'unità edilizia storica principale. I volumi esistenti che non rivestono alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia preottocentesca possono essere demoliti e riutilizzati in aggiunta al raggiungimento dell'indice di zona con una premialità pari a una volta e mezza il volume demolito. La relazione morfotipologica permetterà di evidenziare e misurare le superfetazioni e ogni manufatto incongruo con l'impianto originario e con la sua crescita organica nel tempo. Queste volumetrie possono essere recuperate applicando una premialità volumetrica pari a una volta e mezza il volume demolito, anche per superfici coperte calcolate come volume. Nei fabbricati catalogati originali gli isolamenti si possono realizzare solo con cappotti interni per salvaguardare il carattere estetico dell'edificio. Le volumetrie perse nella realizzazione del cappotto interno possono essere recuperate nell'ampliamento applicando una premialità volumetrica pari a tre volte il volume occupato dalle contropareti/isolamento interne. Nel caso di annessi rustici il restauro dovrà dimostrare di conservare il carattere delle volumetrie originarie con grandi vetrate al primo e secondo piano e finestre meno importanti al piano terra. Sono sempre possibili l'inserimento o la modifica degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patruzioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,5 mc
Rapporto di copertura:	0,60 mq/mq
Altezza massima ammessa:	9,00 ml
Volume massimo ammesso:	Non noto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Art.8 Zone – A – Zone di interesse storico Sono Zone corrispondenti ai vecchi insediamenti de-

	gli abitati di Roveredo. Tali zone sono caratterizzate dalla presenza di edifici classificati nel seguente modo: 1. Edifici preottocenteschi 1.a Conservati 1.b Trasformati 1.c Manomessi 2. Edifici Ottocenteschi 2.a Conservati 2.b Trasformati 2.c Manomessi 3. Edifici Novecenteschi 3.a Di pregio architettonico 3.b Coerenti con il tessuto edilizio 3b1 Da Conservare 3b2 Da trasformare 3.c con morfologie non coerenti con il tessuto edilizio 3.d Da demolire per il recupero volumetrico 3e Edifici frutto di interventi di pianificazione particolareggiata o progetti unitari
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, al fine di verificare lo stato di fatto rispetto alla documentazione edilizia e urbanistica disponibile, sono state riscontrate alcune discrepanze tra quanto effettivamente presente in loco e quanto risultante dagli atti autorizzativi, riguardanti elementi quali: una lieve traslazione della finestra posta sul vano scale che collega il piano terra con il piano primo, la botola posta nel vano scala di collegamento tra il primo piano e il piano soffitta non è stata collocata nella posizione prevista nel progetto approvato, pertanto risulta difforme dalla disposizione originariamente progettata. Durante il sopralluogo è stato altresì rilevato un lucernaio collocato sulla copertura, che realizza un collegamento tra l'esterno della copertura e il piano soffitta, risultando difforme rispetto alla posizione prevista nel progetto approvato. Si rileva inoltre anche la presenza di una scala esterna in ferro che collega il piano terra con il terrazzo del piano primo. L'opera appare realizzata in aderenza alla proprietà del fabbricato ed è costituita da struttura metallica a vista. Considerata l'assenza di documentazione disponibile, la conformità urbanistico-edilizia della scala risulta allo stato non verificata e, pertanto, di dubbia autorizzazione.

Regolarizzabili mediante: CILA e/o SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, al fine di verificare lo stato di fatto rispetto alla documentazione edilizia e urbanistica disponibile, sono state riscontrate alcune discrepanze tra quanto effettivamente presente in loco e quanto risultante dagli atti autorizzativi, riguardanti elementi quali: una lieve traslazione della finestra posta sul vano scale che collega il piano terra con il piano primo, la botola posta nel vano scala di collegamento tra il primo piano e il piano soffitta non è stata collocata nella posizione prevista nel progetto approvato, pertanto risulta difforme dalla disposizione originariamente progettata. Durante il sopralluogo è stato altresì rilevato un lucernaio collocato sulla copertura, che realizza un collegamento tra l'esterno della copertura e il piano soffitta, risultando difforme rispetto alla posizione prevista nel progetto approvato. Si rileva inoltre anche la presenza di una scala esterna in ferro che collega il piano terra con il terrazzo del piano primo. L'opera appare realizzata in aderenza alla proprietà del fabbricato ed è costituita da struttura metallica a vista. Considerata l'assenza di documentazione disponibile, la conformità urbanistico-edilizia della scala risulta allo stato non verificata e, pertanto, di dubbia autorizzazione.

CILA e/o SCIA in sanatoria: € 4.900,00

Spese di sanatoria presunte: € 4.900,00

Note: È stata rilevata una scala esterna in ferro, posta in aderenza al fabbricato e collegante il piano terra con il terrazzo del primo piano. In assenza di documentazione edilizia attestante la sua autorizzazione, l'opera risulta allo stato non verificata e non sanabile, rendendone necessaria la rimozione e pertanto tali adempimenti non ricadono nella sanatoria in oggetto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: Durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento, al fine di verificare lo stato di fatto rispetto alla documentazione edilizia e urbanistica disponibile, sono state riscontrate alcune discrepanze tra quanto effettivamente presente in loco e quanto risultante dagli atti autorizzativi, riguardanti elementi quali: una lieve traslazione della finestra posta sul vano scale che collega il piano terra con il piano primo, la botola posta nel vano scala di collegamento tra il primo piano e il piano soffitta non è stata collocata nella posizione prevista nel progetto approvato, pertanto risulta difforme dalla disposizione originariamente progettata. Durante il sopralluogo è stato altresì rilevato un lucernaio collocato sulla copertura, che realizza un collegamento tra l'esterno della copertura e il piano soffitta, risultando difforme rispetto al progetto approvato. Si rileva inoltre anche la presenza di una scala esterna in ferro che collega il piano terra con il terrazzo del piano primo. L'opera appare realizzata in aderenza alla proprietà del fabbricato ed è costituita da struttura metallica a vista. Considerata l'assenza di documentazione disponibile, la conformità urbanistico-edilizia della scala risulta allo stato non verificata e, pertanto, di dubbia autorizzazione.

Note generali sulla conformità: L'importo indicato del costo per le spese tecniche è riferito esclusivamente alle spese professionali per la regolarizzazione del fabbricato, ad esclusione della scala esterna in ferro, in quanto la stessa risulta in assenza di documentazione edilizia attestante la sua autorizzazione, e pertanto l'opera risulta allo stato non verificata e non sanabile, rendendone necessaria la sua rimozione. In definitiva Le spese tecnico professionali sono escluse di IVA e CIPAG – Altresì sono da intendersi esclusi anche di diritti di segreteria, marche da bollo ed ogni altro onere. Gli stessi verranno calcolati solo alla presentazione dei titoli autorizzativi. Per quanto sopra riferito alla attualità intesa come momento del sopralluogo, NON si dichiara la conformità Urbanistico-Edilizia In base alla verifica degli strumenti urbanistici attualmente in vigore, si evidenzia che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta suscettibile di regolarizzazione, nel rispetto delle procedure e dei requisiti normativamente previsti

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Abitazione su tre piani con area scoperta**

La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Esecuzione immobiliare (Abitazione in linea) ad uso civile abitazione che si eleva su tre livelli e composta da un Piano terra, Piano primo ed un Piano soffitta; Il Fabbricato di cui alla presente esecuzione immobiliare, è dotata anche area scoperta di pertinenza. La stessa unità immobiliare è posta all'interno di una strada senza uscita nelle immediate vicinanze della strada principale per appunto denominata Via Cavour, che collega il centro di Roveredo in Piano con Aviano (PN) e con altre frazioni vicine; La morfologia della zona in cui è censito l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è del tipo residenziale, con terminata da abitazioni uni-bifamiliari, come meglio definita dal PRGC Vigente in Zona "A" di interesse storico ed artistico. La stessa zona è pure intervallata nelle vicinanze da zone tipicamente agricole e zone con destinazioni commerciali nelle immediate vicinanze. Si precisa altresì che la stessa abitazione è confinante lungo due lati della proprietà con altri fabbricati residenziali. La zona in cui insiste l'immobile oggetto di Pignoramento è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché collegamenti alla rete stradale principale.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di interesse, risulta essere una abitazione ad uso civile che si eleva tra Piano terra, primo e secondo, con corte scoperta di pertinenza. Addentrandoci attraverso l'accesso carraio posto fronte strada per appunto denominata Via Cavour, e lo stesso compiuto da

ghiaino di colore naturale, si giunge ad un'area adibita a spazio di manovra e posto auto. Dall'area adibita a scoperto di pertinenza si accede direttamente alla zona di ingresso, che è ubicata al piano terra della abitazione. Attraverso il portoncino di ingresso, si accede ad una zona adibita a soggiorno che delimita due locali di cui il soggiorno e la cucina. Proseguendo la verifica dello stato dei luoghi passando dal locale soggiorno si entra nel vano scala che collega il piano terra con il piano primo come pure altro locale adibito a bagno. Attraverso una scala interna in legno, si raggiungendo il piano secondo, adibito a zona notte composto da due camere matrimoniali e da un bagno, come meglio si evince anche dalla relazione fotografica allegata. Attraverso le porte di entrambe le camere si accede ad un terrazzo che da vista sulla area scoperta di pertinenza come pure nelle aree limitrofe; Al piano secondo, nel piccolo corridoio che collega le camere, è stata realizzata nel soffitto dell'ultimo piano una botola che attraverso la quale si accede alla soffitta, la quale è stata adibita ad uso deposito e magazzino. Nell'area scoperta di pertinenza è stata installata una scala in ferro che collega il piano terra al piano primo tramite il terrazzo esterno adiacente alle camere dello stesso piano. L'unità immobiliare in oggetto è stata negli anni precedenti oggetto di diversi interventi edilizi e con l'ultima pratica che risale all'anno 2004 è stato eseguito un intervento per opere di manutenzione straordinaria all'impianto idro-termico;

Descrizione dello Stato dei luoghi: Quanto in esame per quanto ora accertabile dalla documentazione tecnica in mio possesso e per quanto desumibile dallo scrivente durante il sopralluogo.

Essendo l'edificio di cui fa parte la predetta unità immobiliare oggetto della presente Perizia iniziato antecedente al 01 Settembre 1967, 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 CTU deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Il fabbricato oggetto della presente esecuzione immobiliare, è costituito da una abitazione in linea a tre piani fuori terra, e precisamente piano terra, piano primo e piano secondo, di cui i primi due locali abitativi mentre il terzo adibito e/o destinato a soffitta. Lo stesso fabbricato risulta essere pressochè di pianta rettangolare di cui i due lati minori sono adiacenti ad altre unità abitative, mentre gli altri due lati maggiori sono uno è posto a confine con l'altra proprietà il secondo lato si affaccia su corte scoperta di proprietà. Per quanto intuibile dallo scrivente le murature della struttura del fabbricato sono in laterizio per i piani abitabili, diversamente il piano terzo ad uso soffitta (come deducibile dalla documentazione fotografica allegata) sono con struttura in sassi. I solai dei piani abitabili sono in latero cemento, diversamente il solaio del tetto è in legno con manto di copertura in tegole curve di laterizio con grondaie e pluviali in lamiera. I divisori interni sono in laterizio intonacati su entrambi i lati con finitura del tipo civile; diversamente le pareti esterne sono con finitura ad intonaco rustico di colore chiaro. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica per entrambi piani abitati, con rivestimenti murali per i locali bagni. Gli stessi locali adibiti a bagno hanno apparecchi sanitari in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio inox del tipo economico. Scale interne di collegamento tra il piano terra con il piano primo sono in legno. I serramenti interni ed esterni sono in legno, quest'ultimi con chiusura con scuri in legno di colore chiaro. Il portoncino d'ingresso collocato al piano terra risulta essere del tipo economico in legno. Per quanto inerente agli impianti tra cui: elettrico, idro-termosanitario e dell'acquedotto risultano realizzati sotto traccia e pertanto non visibili, poiché posati all'interno della struttura muraria del fabbricato. Le canalizzazioni, le tubazioni e i condotti sono integrati nelle pareti e nei solai, rendendo non ispezionabili a vista i percorsi e le connessioni degli impianti. La valutazione dello stato e della conformità può quindi essere effettuata solo tramite esami strumentali, documentazione tecnica fornita, oppure mediante eventuali saggi localizzati, ove e se consentito. L'area scoperta di proprietà è utilizzata anche come posto auto scoperto. Tale spazio, privo di coperture o strutture fisse, consente la sosta di un veicolo all'interno della pertinenza dell'immobile e costituisce area di manovra e parcheggio a uso esclusivo. Si rileva la presenza di una scala esterna in ferro che collega il piano terra con il terrazzo del piano primo. L'opera appare realizzata in aderenza al fabbricato ed è costituita da struttura metallica a vista. Considerata l'assenza di documentazione disponibile, la conformità urbanistico-edilizia della scala risulta allo stato non verificata e, pertanto, di dubbia autorizzazione.

Note: Tutte le utenze di pertinenza all'immobile di cui (acquedotto, gas metano ed energia elettrica) al momento del sopralluogo risultavano essere attive in quanto l'immobile come citato nella presente Perizia risulta essere occupato da un familiare dell'esecutato. Come desumibile dalla relazione fotografica allegata, l'immobile oggetto della Perizia di stima risulta essere in uno stato di mantenimento sufficiente/normale

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Stato di manutenzione generale: sufficiente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La valutazione corrisponde al più provabile valore di mercato; è determinata con metodo di comparazione con immobili simili a quello oggetto di stima, per ubicazione, disposizione, superficie, stato d'uso e locativo, che siano stati trattati commercialmente.

Si tratta di determinare il valore per unità di superficie e quindi moltiplicare detto valore unitario per la superficie di stima degli immobili.

Il valore per detta componente immobiliare, è stato reperito mediante indagine esplorativa effettuata presso gli operatori immobiliari della zona, e accedendo ad altre fonti informative indirette. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio e del Borsino immobiliare.

Per rendere omogenei gli immobili da stimare con i comparabili rinvenuti, si è seguito un aggiustamento del tipo qualitativo per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

La stima pertanto, ha tenuto conto di quanto sopra esposto per poter identificare il prezzo della presente valutazione

Elenco fonti:

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Roveredo in Piano (PN);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatorio del mercato immobiliare: Banche dati Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio relativa alle quotazioni immobili ed ai valori di compravendita della Provincia di Pordenone e relativamente al Comune di Roveredo in Piano (PN);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Osservatorio del mercato immobiliari dell'Agenzia Entrate (OMI)

Anno 2024 - Secondo semestre

Fascia / Zona Periferica: "Abitazioni del tipo economico"

Stato conservativo: Normale

Valore minimo €/mq 650,00 e Valore massimo €/mq 850,00

Altre fonti di informazione: Indagine locale dei prezzi correnti di mercato.

8.2 Valutazione corpi:**Abitazione su tre piani con area scoperta. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 78.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato ad uso Abitazione residenziale su tre piani	104,00	€ 750,00	€ 78.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 78.000,00
 detrazione del 0.00% € 0,00

Valore Finale € 78.000,00

Valore corpo € 78.000,00

Valore accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 78.000,00

Valore complessivo diritto e quota € 78.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione su tre piani con area scoperta	Abitazione di tipo economico [A3]	104,00	€ 78.000,00	€ 78.000,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 11.700,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.800,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58.500,00

Note finali dell'esperto:

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.

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati sul metodo estimativo applicato (Comparazione) il sottoscritto tecnico incaricato ritiene che gli immobili in oggetto, considerando l'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, delle detrazioni ed aggiunte applicate che la compongono, congruo il prezzo applicato. Fiducioso di aver assolto l'incarico affidatomi in maniera fedele ed esaustiva, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

Data generazione:
19-10-2025 08:11:28

L'Esperto alla stima
Geom Oscar Brisotto

