Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **99/2025**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-02-2026 ore 10:50

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: geom. Franco Pizzioli
Codice fiscale: PZZFNC49L03H609U
Partita IVA: 00153640933
Studio in: Via Mazzini 18 - 33080 Roveredo In Piano
Telefono: 043494075 3358384395
Fax:
Email: franco@studiopizzioli.it
Pec: franco.pizzioli@geopec.it

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

INCARICO

A seguito della nomina a perito estimatore emessa dott.ssa Elisa Tesco, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Pordenone, come da ordinanza del 22 ottobre 2025, nell' Esecuzione Immobiliare n° 99/2025, il sottoscritto geom. PIZZIOLI FRANCO, nato a Roveredo in Piano il 3 luglio 1949, ivi con studio in via Mazzini, 18, iscritto presso il Collegio Geometri della provincia di Pordenone al n° 435 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Pordenone, prestato giuramento, secondo le modalità telematiche indicate nella circolare n° 93/2020 Prot di data 12 maggio 2020, in data 10 ottobre 2024, accettava l'incarico di evadere il quesito come formulato in atti e di cui si dispensa la trascrizione.

ATTIVITA' RESE IN SEDE DI OPERAZIONI PERITALI

- in vari tempi precedenti vengo resi tutti gli accertamenti ipotecari e storici in particolare di provenienza con accesso presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pordenone, nonché a tutti gli accertamenti richiesti, quali gli atti tecnici amministrativi relativi alle costruzioni, i titoli di provenienza nel ventennio, lo stato ipo-catastale, ovvero tutto quanto necessario al fine di addivenire ad una più possibile corretta evasione dell'incarico.

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Stradelle 226/b - Cordenons (PN) - 33084

Descrizione zona: residenziale semintensiva

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

comune di Cordenons

[redacted],

- foglio 33, particella 1743, subalterno 8, indirizzo via Stradelle 226/b, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie 158, escluse aree scopette mq. 149 rendita € 686,89;

In sede di operazioni peritali è stata resa variazione, annotata al n° PN0011094 in atti dal 13.02.2026, dovuta ad un aggiornamento planimetrico, annessione della lavanderia al bagno secondario; tale operazione ha rideterminato la consistenza e la rendita dell'unità così allibrata:

- foglio 33, particella 1743, subalterno 8, indirizzo via Stradelle 226/b, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5 superficie 161, escluse aree scopette mq. 152 rendita € 735,95;

[redacted]

- foglio 33, particella 1743, subalterno 11, indirizzo via Stradelle 226/b, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 26, superficie mq. 29 rendita € 45,65

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

2. Possesso

Bene: via Stradelle 226/b - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Stradelle 226/b - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: come da dichiarazione resa dalla DDLL in sede di abitabilità

4. Creditori Iscritti

Bene: via Stradelle 226/b - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: via Stradelle 226/b - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Stradelle 226/b - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: non accertati

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Stradelle 226/b - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Stradelle 226/b - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001

Prezzo da libero: 208.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

Beni in **Cordenons (PN)**
Località/Frazione
via Stradelle 226/b

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Cordenons (PN) CAP: 33084, via Stradelle 226/b

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] **- Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

comune Cordenons

Intestazione:

[redacted]

foglio 33, particella 1743, subalterno 8, indirizzo via Stradelle 226/b, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie 158, escluse aree scopette mq. 149 rendita € 686,89

In sede di operazioni peritali è stata resa variazione, annotata al n° PN0011094 in atti dal 13.02.2026, dovuta ad un aggiornamento planimetrico, annessione della lavanderia al bagno secondario; tale operazione ha rideterminato la consistenza e la rendita dell'unità così allibrata:

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

- foglio 33, particella 1743, subalterno 8, indirizzo via Stradelle 226/b, piano S1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5 superficie 161, escluse aree scopette mq. 152 rendita € 735,95;

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted],

foglio 33, particella 1743, subalterno 11, indirizzo via Stradelle 226/b, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 26, superficie mq. 29

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Oggetto della presente relazione di stima è l'unità abitativa, con annesse cantina ed autorimessa, facente parte della palazzina condominiale denominata RESIDENZA STRADELLE 2006 sita in comune Cordenons alla via Stradelle 226/B, all'intero dell'ambito PRPC GOETTA Comparto 2 Lotto 3. L'ambito sorge a ca. Km 2 a sud-ovest dal centro del capoluogo comunale e a ca. km 3 a nord-est del centro del capoluogo di Pordenone, a lato nord-ovest di via Stradelle, asse viario urbano.

Esso è facilmente raggiungibile da via Sclavons, dal quale dista ca. mt. 500, asse viario primario che collega i due capoluoghi comunali di Pordenone e Cordenons.

Presso l'ambito insistono due palazzine plurifamiliare in condominio, un edificio unifamiliare ed altro edificio bifamiliare, tutti di recente costruzione.

Tutte le costruzioni trovano accesso da strada pubblica d'immissione su via Stradelle per poi terminare a fondo cieco dando accesso diretto alle proprietà, non consentendo una possibilità d'inversione di marcia per l'uscita se non a più manovre. In prossimità dell'intersezione con via Stradelle si estende un'area, a fondo sterrato, destinata al pubblico parcheggio, delimitata lungo

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

la strada laterale e lungo via Stradelle da recinzione costituita da zoccolo in calcestruzzo con sovrastante rete metallica sorretta di paletti sempre in metallo.

Quest'area si espande, senza soluzione di continuità e con tappetto erboso, in direzione nord-ovest, in fregio via Palladio, in libero accesso, destinata a verde pubblico ricreativo in cui sono installati vari giochi per bambini.

La sede stradale d'accesso è costituita da sede carrabile con a lato sud-ovest il marciapiede, di modesta larghezza lateralmente delimitata dalle recinzioni degli attigui insediamenti

Lungo la sede carrabile in forma interrata, per quanto ora accertabile, corrono le linee di fornitura dei servizi primari alla residenza quali elettrica, telefonica, acquedottistica e fognaria per acque reflue domestiche, inoltre in essa corre la linea di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla sede stradale la cui immissione avviene tramite caditoie installate in superficie in entrambi i lati.

Completa l'urbanizzazione la pubblica illuminazione costituita da sorgenti luminose, armature stradali, pali di sostegno.

Entrambi i servizi sono collegati alle rispettive reti pubbliche.

A breve distanza sono presenti una scuola primaria ed un istituto comprensivo mentre a maggior distanza sono presenti una scuola materna ed il liceo artistico. Sempre a maggior distanza sono presenti attività commerciali di primaria necessità. Tutti i servizi testé detti non sono facilmente e comodamente raggiungibili pedonalmente ovvero si rende necessario l'ausilio veicolare.

Caratteristiche zona: residenziale periferica residenziale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: vedasi sopra

Servizi offerti dalla zona: vedasi sopra

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Pordenone e Cordenons

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: servizio pubblico urbano

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted] contro [redacted];

A rogito di notaio Guido Bevilacqua in data 25/07/2017 ai nn. 50802/37703; Iscritto presso Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/07/2017 ai nn. 10476/1954; Importo ipoteca: € 300.807,52; Importo capitale: € 167.115,29.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

atto giudiziario a favore di [redacted] contro [redacted]

Derivante da: atto giudiziario rogito di Presidente Sezione Giurisdizionale Corte Conti Veneto in data 14/06/2022 ai nn. 31760/2022 trascritto presso a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/06/2022 ai nn. 9025/6738.

- **Altra limitazione:**

Descrizione onere: Convenzione Urbanistica a rogito di notaio Lidia Buoninconti in data 07/02/1991 ai nn. 50076; Registrato a Pordenone in data 26/02/1991 ai nn. 565/I, trascritta a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27/02/1991 ai nn. 2607/2074.

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

Dati precedenti relativi ai corpi: A

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.200,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non notificate

Millesimi di proprietà: non sussiste alcuna tabella di ripartizione millesimali della proprietà;

qui a seguito si riportano le quote di competenza relative alle spese condominiali:

a) unità abitativa: spese generali 157,27%°, scale ascensore 255,96%°;

b) autorimessa: spese generali 8,31%°, scale ascensore 4,16%°, spese autorimesse 8,31%°

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: come da dichiarazione resa dalla Direzione Lavori resa in sede di abitabilità

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi regolamento allegato

Attestazione Prestazione Energetica: classe C come da APE allegato al titolo di provenienza

Note Indice di prestazione energetica: EP 101,03 kW/mq. anno come da APE allegato al titolo di provenienza

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 30/03/2007 al 25/07/2017 .

[redacted] proprietario 1/2

[redacted] proprietaria 1/2

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Pertegato, in data 30/03/2007, ai nn. 268718/14755; registrato a Pordenone, in data 19/04/2007, ai nn. 3527/1T; trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20/04/2007, ai nn. 7565/4455.

Titolare/Proprietario: dal 25/07/2017 ad oggi (attuale/i proprietario/i)

[redacted] In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Guido Bevilacqua, in data 25/07/2017, ai nn. 50801/37702; registrato a Pordenone, in data , ai nn. ; trascritto a Agenzia Entrate di Pordenone Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 31/07/2017, ai nn. 10473/7105.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 001 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione Edificio Residenziale Condominiale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 10/02/2005 al n. di prot. 0003561

Rilascio in data 18/05/2005 al n. di prot. 32 -76/2005

Numero pratica: 002 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione edificio residenziale condominiale

Oggetto: variante

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

Presentazione in data 12/05/2006 al n. di prot. 0013635

Rilascio in data 07.08.2006 al n. di prot. 77- prat. 207/2006

Numero pratica: 003

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Per lavori: Costruzione edificio residenziale condominiale

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/10/2006 al n. di prot. 26340/419-06

Abitabilità/agibilità in data 21/11/2006 al n. di prot. 30000/100

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Trattasi di Denuncia d'Inizio Attività resa ai sensi dell'art. 77 co. 1ter della L.R. FVG n° 52/91.

La certificazione di abitabilità non è mai stata rilasciata maturandosi il silenzio assenso ai sensi dell'art. 86 della L.R. FVG n° 52/1991.

All'istanza di rilascio del certificato di abitabilità sono allegati:

- certificato di collaudo statico debitamente depistato presso i Servizi Tecnici Regionali ai sensi della Legge n°1086/71 e L.R. FVG n° 27/88 ed annotata al N° 978/05 del 21 settembre 2006;

- certificato di regolare esecuzione reso dalla Direzione Lavori, dall'impresa di costruzione e dal concessionario relativo all'isolamento termico;

- variazione catastale;

- dichiarazione di conformità resa dalla Direzione Lavori attestante la conformità dell'opera eseguita rispetto ai titoli abilitativi alla costruzione;

- dichiarazione di conformità resa dalla Direzione lavori in forma asseverata attestante la conformità alla Legge 13/1989 e successivo D.M. 23/1989;

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

- dichiarazione congiunta di tutte le ditte intervenute sull'isolamento termico ed impianto di riscaldamento;

- dichiarazione di non funzionalità dell'ascensore resa dal concessionario;

-dichiarazione del concessionario attestante l'avvenuto allacciamento all'acquedotto comunale;

-dichiarazione della Direzione lavori attestante la non obbligatorietà del Certificato di Prevenzione Incendi; -dichiarazione di conformità, art. 9 Legge 46/90 degli impianti elettrico e termoidraulico rilasciati dai rispettivi installatori.

Attualmente non sussiste certificato di prevenzione incendi relativo alle autorimesse, seppur necessario in quanto la zona autorimesse, nel suo complessa si estende per oltre 300,00 mq.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

In sede di accertamento della conformità sono state riscontrate le seguenti modeste diversità rispetto al progetto licenziato:

- diversa dimensione della larghezza delle finestre rispetto, ritenute tali in funzione del metodo di misurazione ovvero se quotate tra spallette esterne o in luce netta, in caso di quest'ultima non vi è difformità;

- soppressione della porta di comunicazione all'atrio d'ingresso con la lavanderia con contestuale annessione della lavanderia al bagno secondario.

Queste difformità sono riconducibili alla manutenzione ordinaria.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	non desumibile
Zona omogenea:	B2 residenziale

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

Norme tecniche di attuazione:	RECUPERO PARAMETRI CONVENZIONATI Per le Zone B2 ex C.O In queste zone, nelle aree già ricomprese all'interno di ambiti oggetto di PAC di iniziativa privata: C.O ; per i lotti non ancora edificati , gli operatori privati : proprietari o loro aventi causa, possono chiedere di realizzare i nuovi interventi, con i parametri urbanistici e gli indici edilizi definiti : nel P.A. originario , e riportati in convenzione. Negli ambiti "ex C.0" con il parametro "alloggi/ ettaro" , possono essere realizzati gli alloggi "mancanti", rispetto al numero previsto e consentito dalla convenzione. Non è invece ammesso , l'ampliamento degli alloggi esistenti , se non nel rispetto dei parametri della Z.T.O. B.2. . o per l'adeguamento igienico-funzionale pari a 200 mc. una-tantum, per Unità Immobiliare Anche se trascorsi 10 anni dalla stipula della convenzione, vanno comunque rispettati i reciproci impegni (pubblico-privato), assunti con la stessa convenzione. Arch57 Per le attività commerciali, al di sotto dei 1.500 mq di superficie di vendita, si farà riferimento alle leggi o norme di settore PRESCRIZIONI PARTICOLARI - In caso di completa saturazione dell'indice di Piano è comunque consentito realizzare un ampliamento massimo di 200 mc per adeguamento igienico - funzionale, da concedere una tantum a partire dalla data di adozione della presente Variante, anche in deroga agli indici, ma nel rispetto dei parametri e comunque fatti salvi diritti di terzi. - In caso di interventi su edifici esistenti valgono gli allineamenti, le altezze, le distanze dalla strada e dai confini esistenti e consolidati, anche se difformi da quelli stabiliti dalle norme di Piano.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedasi normativa
Rapporto di copertura:	vedasi normativa
Altezza massima ammessa:	vedasi normativa
Volume massimo ammesso:	vedasi normativa
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	vedasi normativa

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: nessuna

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

L'edificio, con **pianta a "L"**, si sviluppa su **tre piani fuori terra** oltre a un piano interrato destinato alle autorimesse, per un totale di 8 unità residenziali. Lo stabile è posizionato al **baricentro del lotto di pertinenza**, delimitato lungo il perimetro da una recinzione in rete metallica con siepe in lauro. L'area scoperta è assegnata in proprietà esclusiva alle unità poste al piano terra.

L'accesso pedonale avviene tramite un vialetto che conduce all'atrio condominiale. Il collegamento verticale è garantito da un **ascensore** e da un corpo scala con pianta a "L", composto da due rampe lineari e pianerottolo intermedio che avvolge il vano ascensore su due lati.

L'abitazione è situata al **secondo piano**. La distribuzione planimetrica ricalca la forma a "L" dell'edificio, con i lati principali orientati a **Sud-Ovest e Nord-Ovest**, mentre i vani accessori sono collocati lungo le pareti interne confinanti con altre unità.

- **Zona Giorno:** L'ingresso si apre su un piccolo atrio che immette direttamente nell'ampio soggiorno, alla cui estremità opposta si trova la cucina. Entrambi i vani accedono, sul lato Sud-Ovest, a un **ampio terrazzo** tramite grandi vetrate (quella del soggiorno è di tipo apribile/scorrevole). La cucina gode inoltre di un'esposizione finestrata a Nord-Ovest. La separazione tra i due ambienti è realizzata con una parete in cartongesso dotata di porta a scomparsa a doppia anta.
- **Zona Notte:** Dal soggiorno si accede a un corridoio rettilineo (caratterizzato da una soffittatura ri-

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

bassata) che distribuisce tre camere da letto, tutte esposte a Nord-Ovest. Sul lato opposto del corridoio si trovano armadi a muro, un bagno e una lavanderia; questi ultimi due vani sono aerati naturalmente tramite **lucernai motorizzati** posti in copertura.

- **Master Suite:** La camera posta al termine del corridoio è preceduta da uno spogliatoio con funzione di antibagno, costituendo una zona notte riservata.

L'unità abitativa sviluppa una superfice lorda di ca. mq. 148,00 con altezza utile di ml. 2,63 mentre il corridoio notte in ribassamento corre ad una altezza di ml. 2,50, il terrazzo si estende per una superficie di ca: mq. 34,00.

3. Pertinenze e Spazi Esterni

- **Terrazzo:** Funge da copertura per l'unità sottostante ed è delimitato dal cornicione del fabbricato. È presente un tendaggio motorizzato ad impacchettamento fissato alla muratura e supportato da sostegni metallici sul parapetto.

- **Autorimessa e Cantina:** Situate al piano interrato in prossimità della rampa d'accesso.

L'autorimessa (mq 23,60 circa, dim. 5,48x4,31 m) ha pianta rettangolare, altezza 2,43 m, ed è chiusa da un portone basculante metallico a maglie per la ventilazione. La cantina annessa (dim. 1,80x5,48 m)= mq. 9,86 presenta la medesima altezza.

- Tutte le autorimesse sono accessibili da un'ampio spazio di manovra.

- La comunicazione tra l'autorimessa e la cantina nonché con il vano scala condominiale avviene tramite porte del tipo REI

In aderenza alla cui soffittatura, in vide, sia presso l'area di manovra e sia presso l'autorimessa corrono le tubazioni di scarico delle acque reflue.

Un portone metallico del tipo sezionale a maglie ad apertura automatica garantisce la sicurezza

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

d'accesso.

- **Accessi Carrai:** L'accesso al piano interrato avviene tramite uno scivolo in calcestruzzo con fasce antisdrucciolo, comunicante con la sede stradale e protetto da un portone sezionale a maglie automatizzato.

.

Strutturalmente per quanto ora accertabile, per quanto ritenuto caratteristica costruttiva dell'epoca di costruzione, per quanto accertato in atti e per quanto assunto dall'impresa costruttrice la costruzione poggia su fondazioni continue a trave rovescia, muratura in elevazione in calcestruzzo amato dello spessore da cm. 25 per il piano terra e da cm. 20 per i piani fuori terra.

Compartimentazione autorimesse in blocchi di calcestruzzo lavorati a vista.

Solaio orizzontale del tipo Predalle, lastre di cemento con infrapposto pannello in polistirolo, a copertura del piano interrato ed in solaio lateri-cemento per gli altri solai

Coibentazione perimetrale interna realizzata da pannello poliuretano espando dello spessore di cm. 4 e ridosso di parete laterizio dello spessore di cm. 8; tetto a più falde, padiglione, realizzato con sistema ad alveare con isolamento termico in polistirene.

Isolamento termico-acustico sotto pavimentazione costituito da starato Isocal, cm. 7/8, pannello acustico e caldana dello spessore di cm 4.

L'ascensore della SCHNDLER S.p.A. ha portata Kg. 450,00.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione da considerarsi di medio pregio e si possono sommariamente riassunte:

- pavimentazione atrio d'ingresso e rivestimento scale condominiale in granito Rosso Taivassallo o similare;
- portoncino d'ingresso condominiale in alluminio preverniciato con specchiature vetrate;

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

- portoncino d'ingresso all'unità staggita in legno a pannellatura cieca in cui è installato serrature anti-intrusione;

- controparete su muro comune soggiorno in pannellatura in cartongesso;

- pavimentazione di tutti i locali fatta eccezione della lavanderia, in listelli delle dimensioni cm.80x cm 100 di legno d'essenza rovere leggermente oscurato;

- pavimentazione della lavandiera in piastrelle maiolicate dele dimensioni di cm. 30x30;

- intonaci interni a malta del tipo civile;

- divisori interni diversi dalle murature in laterizio, in pannellatura di cartone gesso sorretta da struttura metallica in acciaio zincato;

- serramenti esterni, ad apertura a doppia anta, costituiti da telaio legno d'essenza presunta iroco internamente laccato ed esternamente al naturale con infrapposto vetro camera;

- vetrata soggiorno costituita ad ante scorrevoli sovraimposte;

- oscuri in legno della medesima essenza, del tipo a libro a quattro ante verticali; la vetrata soggiorno è priva di elementi oscuranti;

-rivestimento alle parti del bagno principale in piastrelle maiolicate, in colore omogeneo chiaro, da cm. 10x30 poste in opera orizzontalmente sino ad altezza d mt. 2,20, su tutte le pareti fatta eccezione alla parete attrezzata la quale presente piastrelle sempre a forma rettangolare in tipologia finta pietra;

- rivestimento delle pareti interne al locale lavanderia in piastrelle maiolicate 10x30, colore omeogeno chiaro, poste in opera orizzontalmente sino ad altezza di ca. cm. 160;

- pavimentazione della lavanderia in piastrelle maiolicate colore omogeneo chiaro delle dimensioni di cm. 30x30 poste in opera ortogonalmente;

-porte interne dei vani camera e bagno cieche a pannellatura laccata altre porte in telaio laccato con infrapposto vetro satinato, porta tra cucina e soggiorno a doppia anta a scorre in scomparsa in telaio laccato con infrapposto vetro satinato;

- apparecchi sanitari in ceramica smaltata costituiti da vaso a sedere con sciacquone ad incasso e bidet per

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

entrambi i bagni, box doccia 100x80 su bagno secondario, vasca idromassaggio con inserita doccia idromassaggio in vetroresina per i bagno principale, lavabo in vetroresina inserito su mobile per entrambi i bagni, tutti gli apparecchi sanitari sono dotati di rubinetteria in miscelatore d'acciaio inox;

- impianto elettrico corrente sottotraccia in materiale plastico secondo norma come attestato dall'installatore e dotato di punti luce, prese, interruttori, commutatori, prese TV, citofono, impianto emergenza ecc.

- impianto di riscaldamento a pavimento e produzione acqua calda sanitaria su generatore di calore della Ferroli della potenzialità nominale KW 24, di installato all'interno dell'appartamento, realizzato con materiale idoneo e certificati come da attestazione resa dall'installatore allegata alla domanda di abitabilità; i locali bagno sono riscaldati tramite radiatore a parete del scalda-salvietta in acciaio;

- impianto di raffrescamento costituito da due condizionatori, uno posto in zona giorno e l'altro in zona notte;

- fornitura acqua uso domestico in fornitura tramite acquedotto comunale;

- smaltimento acque reflue domestiche su immissione in pubblica fognatura.

- illuminazione artificiale presso il garage e la cantina tramite plafoniera in tubolari al neon correnti in soffittatura a vista.

La superficie lorda dell'unirà abitativa è d ca. mq. 148,00 con altezza utile di ml. 2,63 fatta eccezione del corridoio notte, che come sopra detto, corre a mol. 2,50 dal pavimento.

La terrazza annessa sviluppa una superfice utile di ca. 34,00.

L'autorimessa sviluppa una superfice utile di ca: mq. 24,00 e la cantina mq. 10,00 entrambi con altezza utile di ml. 2,43.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] **- Piena proprietà**

[redacted]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

Superficie complessiva di circa mq **174,50**

E' posto al piano: vedasi descrizione sommaria

L'edificio è stato costruito nel: vedasi descrizione sommaria

L'edificio è stato ristrutturato nel: vedasi descrizione sommaria

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

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

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione	sup lorda di pavimento	1,00	148,00	€ 1.400,00
garage e cantina	sup reale netta	0,50	18,00	€ 1.400,00
terrazzo	sup reale netta	0,25	8,50	€ 1.400,00
			174,50	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

La stima viene resa in funzione della superficie lorda dell'immobile staggito nei seguenti rapporti, il 100% della superficie lorda perimetrale dell'unità abitativa, il 50% della superficie lorda dell'autorimessa e cantina e il 25% della terrazza

Criteri di stima:

Il criterio di stima adottato è quello comparativo con immobili della medesima specie e consistenza in funzione dei valori, assunti nelle pubblicità presso le agenzie immobiliari correnti in sito, nonché dei valori espressi dall'OMI 2° sem 2025 determinati e mediati tenendo presente altri elementi intrinsechi quali la posizione, la facilità e comodità d'accesso, la lontananza dal centro della località e dalle attività più importanti, lo stato e grado attuali e tutto quant'altro necessario al fini di addivenire ad una più probabile valutazione sulla realtà di mercato in particolare caratterizzata attualmente da una forte instabilità, al valore di mercato degli stessi in funzione della loro destinazione.

Elenco fonti:

La comparazione del valore assunto è stata resa in funzione di recenti trasferimenti di immobili similari in prossimità, dalla pubblicità immobiliare presso le Agenzie nonché dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 244.300,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione	148,00	€ 1.400,00	€ 207.200,00
garage e cantina	18,00	€ 1.400,00	€ 25.200,00
terrazzo	8,50	€ 1.400,00	€ 11.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 244.300,00
detrazione del 15.00%	€ -36.645,00
Valore Finale	**€ 207.655,00**
Valore corpo	€ 207.655,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 207.655,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 207.655,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Abitazione di tipo civile [A2]	174,50	€ 207.655,00	€ 207.655,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria

e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 36.645,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

8.4

€ 208.000,00

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova,

libero:

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

ALLEGATI

001 titolo di provenienza

002 estratto mappa

003 elaborato planimetrico CEU

004 scheda planimetrica CEU sub 8 al pignoramento

005 scheda planimetria CEU sub 8 in atti (post variazione)

006 scheda planimetrica CEU sub 11 in atti

007 visura catastale storica sub 8 al pignoramento

008 visura catastale storica sub 8 in atti (post variazione)

009 visura catastale storica sub 11 in atti

010 concessione edilizia n° 32 del 18 maggio 2005 (origine)

011 concessione edilizia del 7 agosto 2006 variante

012 denuncia d'inizio attività n° 419.06 del 10 ottobre 2006 variante

013 domanda di abitabilità 20 novembre 2006

014 collaudo statico

015 dichiarazioni varie allegate alla domanda di abitabilità

016 dichiarazione congiunta isolamento termico

017 attestazione conformità impianto termico

018 attestazione di conformità impianto elettrico

019 dichiarazione asseverata rispetto Legge n° 13/89

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf

020 documentazione fotografica

La presente relazione è costituita da n° 24 facciate, di cui questa è l'ultima e congiuntamente agli allegati, viene inviata in via telematica certificata a:

- avv.to [redacted], quale legale patrocinatore dell'esecutante [redacted]

- Custodi Giudiziari – custodigiudiziari.pn@pec.it -;

- all'esecutato [redacted]

Data generazione:
13-02-2026 13:02:2025

L'Esperto alla stima
Geom. Franco Pizzioli

Firmato Da: FRANCO PIZZIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ca52fa4d96f9c65e529643406d64aaf