Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **109/2025**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ANTONIO ALBENZIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Ing. Antonino Nicita
Codice fiscale: NCTNNN68E08C351R
Partita IVA: 04345800876
Studio in: Via Zara 45 - Pordenone
Telefono: 3392605154
Email: ing.nicita@gmail.com
Pec: antonino.nicita@ingpec.eu

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via XX Settembre n. 249 - Roveredo In Piano (PN) - 33080
Descrizione zona: Un tempo foresta di roveri (dal latino roveretum, rovereto appunto), oggi Roveredo è una ricercata zona residenziale alle porte di Pordenone a ridosso di Piancavallo e della Pedemontana. Custodisce gelosamente le sue origini di borgata rurale, all'interno dei vecchi portoni e dei muri di pietra delle case che si affacciano sulla pubblica via. Roveredo In Piano è facilmente raggiungibile dalla pianura grazie ad un collegamento viario che la collegata agevolmente con i principali centri delle Regioni Friuli Venezia Giulia e del Veneto sia attraverso la viabilità ordinaria (SS. 13, SR. 251) che autostradale (A 28; A 4; A 27;). Pure i collegamenti ferroviari, integrati con le linee garantite da corriere, con la vicina Stazione di Pordenone e con l'aeroporto "Marco Polo" di Venezia (circa 76 km.) favoriscono una comoda mobilità nella località.

Lotto: 001
Corpo: Casa indipendente con annessa stalla e fienile
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 17, particella 120, indirizzo Via XX Settembre , piano T-1-2, comune Roveredo in Piano, categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 189, rendita € 593.93, [redacted] sezione censuaria Roveredo in piano, foglio 17, particella 120, qualità ente urbano, superficie catastale 360 mq

2. Possesso

Bene: Via XX Settembre n. 249 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: Casa indipendente con annessa stalla e fienile
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via XX Settembre n. 249 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: Casa indipendente con annessa stalla e fienile
Accessibiliti degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via XX Settembre n. 249 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

Lotto: 001
Corpo: Casa indipendente con annessa stalla e fienile
Creditori Iscritti [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via XX Settembre n. 249 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001

Corpo: Casa indipendente con annessa stalla e fienile

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via XX Settembre n. 249 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: Casa indipendente con annessa stalla e fienile
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via XX Settembre n. 249 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001
Corpo: Casa indipendente con annessa stalla e fienile
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via XX Settembre n. 249 - Roveredo In Piano (PN) - 33080

Lotto: 001
Prezzo da libero: € **67.000,00**

Premessa

1 - PREMESSA

Con provvedimento del 26 novembre 2025 la S.V. Ill.ma, nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Antonino Nicita, iscritto all'Albo dei Periti Estimatori del Tribunale di Pordenone, nell'esecuzione immobiliare iscritta al n° 109/2025 del R.G. Es..

2 - IL GIURAMENTO ED IL TERMINE

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

Il giuramento è avvenuto in data 28 novembre 2025. L'Illustrissima S.V. assegnava originariamente al sottoscritto il termine del 13 aprile 2026 per il deposito della relazione di consulenza tecnica. Con istanza del 9 aprile 2026, lo scrivente faceva presente che, dall'analisi dei luoghi, erano emerse gravi criticità igienico-sanitarie presso l'immobile sito in Roveredo in Piano, Via XX Settembre. Come già indicato nella relazione inviata al Custode, la massiccia presenza di guano e carcasse di volatili impedisce attualmente il rilievo tecnico di una parte del compendio. A fronte di ciò, lo scrivente avanzava richiesta di proroga; la S.V. concedeva un differimento di 60 giorni per il deposito della relazione peritale (cfr. Allegato 1, istanza e provvedimenti del G.E.).

3 - LE OPERAZIONI PERITALI

• 1° SOPRALLUOGO

In data 19 dicembre 2025 alle ore 14.00 (si confronti Verbale del Custode Giudiziario), così come comunicato alle parti dal custode dei beni pignorati, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto del pignoramento, in Roveredo in Piano, via XX Settembre n. 249, per espletare il suddetto mandato. Lì constatò l'assenza delle parti e la presenza del custode giudiziario avv. Alvise Cecchinato.

In tale sede, il sottoscritto Perito Stimatore ha accertato l'esatta ubicazione dell'immobile, le destinazioni d'uso e le principali caratteristiche tecnico-costruttive, eseguendo i rilievi fotografici di rito. L'accesso è stato possibile esclusivamente al piano terra dell'abitazione e alla corte esterna; l'ispezione della stalla è avvenuta con estrema difficoltà a causa di gravi criticità igienico-sanitarie. Non è stato possibile accedere al piano primo e alla soffitta in quanto i relativi ingressi risultavano serrati. La massiccia presenza di guano e di carcasse di volatili ha inoltre impedito il rilievo del fienile e della tettoia. Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 16:00. Contestualmente, il Custode ha provveduto all'apposizione di cartelli monitori e alla messa in sicurezza del cancello d'ingresso tramite catena e lucchetto, al fine di inibire l'accesso a soggetti non autorizzati.

In data 13/01/2026, il Custode ha eseguito l'accesso forzato all'immobile con l'ausilio di un fabbro specializzato.

• 2° SOPRALLUOGO

In data 6 febbraio 2026 alle ore 14:30 (si confronti l'Allegato 2), così come precedentemente comunicato al Custode dei beni pignorati, il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto di pignoramento, siti in Roveredo in Piano, Via XX Settembre n. 249, per dare corso alle operazioni peritali, constatando sul posto l'assenza delle parti. Sul posto ha avuto la presenza del geom. Colautti Massimo, prestatore d'opera per attività strumentatale di mia fiducia.

In tale sede, lo scrivente ha proseguito l'accertamento dell'esatta ubicazione dell'immobile, delle destinazioni d'uso e delle principali caratteristiche tecnico-costruttive, eseguendo il rilievo architettonico e scattando opportuna documentazione fotografica. L'accesso e le attività di rilievo sono stati possibili esclusivamente per il piano terra, il piano primo dell'abitazione e la corte esterna.

Per contro, le gravi condizioni igienico-sanitarie riscontrate nell'immediato – nello specifico, la massiccia presenza di guano e il rinvenimento di carcasse di colombi – hanno precluso la prosecuzione dei rilievi in sicurezza, impedendo l'accesso alla soffitta, alla tettoia, al fienile e alla stalla. Presso quest'ultimo manufatto, il sopralluogo è stato eseguito a vista dall'esterno, con un rapido e parziale accesso al locale stalla e alla scala che porta al fienile. Alle ore 16.15 il geom. Colautti si è allontanato dai luoghi per pregressi impegni.

Il Perito Stimatore ha provvedendo alla chiusura del cancello d'ingresso e del piano primo mediante l'apposizione di catene e di un lucchetti. Alle ore 16.25 ha concluso le operazioni peritali.

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

Beni in **Roveredo In Piano (PN)**
Località/Frazione
Via XX Settembre n. 249

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: Casa indipendente con annessa stalla e fienile.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Roveredo In Piano (PN) CAP: 33080, via XX settembre 249

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted] - Stato Civile: libero
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1, foglio 17, particella 120, indirizzo Via XX Settembre , piano T-1-2, comune Roveredo in Piano, categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, superficie 189, rendita € 593.93 (*cfr.* Allegato 3 *Documentazione estratta presso l'ufficio del territorio*).
Derivante da: COSTITUZIONE del 17/05/1993 in atti dal 16/06/1993 (n. 2810/1993) VARIAZIONE del 17/05/1993 in atti dal 02/12/1998 A. R.98/99-CLS (n. 2810.1/1993)
Confini: L'immobile confina ad ovest con la particella 118, ad sud con via XX settembre, a nord con la particella 118 ad est con la particella 118.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione [redacted] sezione censuaria Roveredo in piano, foglio 17, particella 120, qualità ente urbano, superficie catastale 360 mq

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il confronto tra lo stato di fatto e l'ultima planimetria catastale d'impianto ha evidenziato le seguenti irregolarità al piano terra: Assenza di collegamenti verticali preesistenti: la scala interna di collegamento al piano primo e le scale di accesso alla cantina, sebbene riportate in planimetria, risultano rimosse o non presenti. Ridistribuzione degli spazi interni: si riscontra una diversa configurazione dei locali. In particolare, il vano precedentemente destinato a cucinino è stato trasformato in bagno.
Modifiche alle aperture interne: la disposizione degli accessi ai vari ambienti è mutata rispetto al disegno originale tramite la chiusura di vecchi vani porta e l'apertura di nuovi.
Ampliamenti e nuove opere: è stata rilevata la presenza di una scala esterna di accesso,

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

opera non censita nella documentazione catastale agli atti. Anche la rappresentazione in mappa presenta delle difformità rispetto allo stato attuale.
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati relativo ai beni censiti al Foglio 17, particella n. 120.
Descrizione delle opere da sanare: Redazione degli atti tecnici Pregeo e Docfa finalizzati all'aggiornamento catastale delle unità in oggetto aggiornamento catastale delle unità in oggetto (a corpo) : € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**
Note: A causa di gravi problemi sanitari fatti presenti al G.E. non si è potuto procedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile.
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;
Note: In data 6 marzo 2026, al fine della regolarizzazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione, lo scrivente depositava un'istanza con la quale si richiedeva al Giudice dell'Esecuzione, previa messa in sicurezza dei luoghi tramite la rimozione di carcasse e guano (come da separata istanza del Custode), di esaminare la possibilità di:
autorizzare lo scrivente ad avvalersi dell'opera di un topografo;
autorizzare la spesa per il suddetto professionista, stimata in euro 1.839,85 (milleottocentotrentanove/85), come da preventivo allegato a firma del geom. Massimo Colautti.
Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 23 marzo 2026, rigettava la richiesta per difetto di allegazione di problematiche specifiche esorbitanti l'attività ordinaria.

Al riguardo, lo scrivente ritiene doveroso precisare in questa sede che, qualora codesto Giudice ritenesse comunque necessario procedere alla regolarizzazione catastale e cartografica del compendio pignorato, i relativi adempimenti aggiornativi (nello specifico, le procedure Pregeo e Docfa) configurano un'attività specialistica che costituisce un "quid pluris" rispetto alle ordinarie incombenze demandate all'esperto stimatore. Tali operazioni richiedono infatti competenze e strumentazioni tecniche specifiche, così come riconosciuto dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. Sez. I, 23 settembre 1994, n. 7837).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato nella Comune di Roveredo in Piano. In una zona semi-centrale nella parte terminale di via XX Settembre a circa 1200 m dalla chiesa di San Bartolomeo Apostolo. La zona è dotata sia di opere di urbanizzazione primarie che secondarie.
Caratteristiche zona: semi-centrale normale
Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: miste
Importanti centri limitrofi: Pordenone, Sacile, Venezia, Treviso.
Attrazioni paesaggistiche: Cansiglio.
Attrazioni storiche: Centro storico e musei città di Pordenone, Sacile, Spilimbergo.
Principali collegamenti pubblici: Aeroporto "Marco Polo" di Venezia 80 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero
Note: L'immobile risulta attualmente libero da persone; l'accesso è stato eseguito forzatamente. Tuttavia, il corpo di fabbrica non può definirsi libero da cose, data la presenza di arredi e biancheria all'interno dei locali. Tali beni mobili attestano una pregressa detenzione di fatto, sebbene al momento dell'accesso non fossero presenti occupanti.

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: verbale di pignoramento immobili notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Pordenone, in data 19/08/2025 rep. 2010 iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/09/2025 ai nn. 13909/10404; sui seguenti beni immobili in piena proprietà, per l'intero, della stessa: Comune di Roveredo in Piano (PN), Via XX Settembre, Catasto Fabbricati: F. 17 M. 120, P.T-1-2, Cat. A/3, vani 10 (fabbricato adibito a civile abitazione ed altri due fabbricati accessori poco discosti da quello principale, edificati sull'area di cui al Catasto Terreni F. 17 M. 120, consistenza 3 are e 60 centiare).
- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria annotata a favore d[redacted] contro [redacted] A rogito di Gherardi Gaspare in data 12/05/2005 ai nn. 47695/15254; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 29/05/2006 ai nn. 9729/2739; Importo ipoteca: € 150.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; Note: [redacted]., con sede legale a [redacted], e per essa, quale mandataria[redacted] L'odierna esecutante dichiara di aver acquistato, nell'ottobre 2019, pro-soluto, da [redacted]. (che, nel ottobre 2010, si era costituita a seguito di fusione per incorporazione di alcuni Istituti di Credito tra cui [redacted]) diversi crediti tra qui quello che qui ci occupa, in origine vantato dal [redacted]
Ipoteca in Rinnovazione
Ipoteca volontaria annotata a favore di [redacted]. contro [redacted] a rogito di Gherardi Gaspare in data 12/05/2005 ai nn. 47695/15254; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/04/2026 ai nn. 5489/959;

Dati precedenti relativi ai corpi: Casa indipendente con annessa stalla e fienile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione: 0,00 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione. Il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione
Millesimi di proprietà: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il punto non attiene al bene oggetto dell'esecuzione
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: non è stato possibile aquisire la certificazione in quanto la caldaia muraleè priva di libretto d'impianto.

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario [redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1 **proprietario ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Gaspare Gerardi, in data 12/05/2006, ai nn. 47694/15253; trascritto a Pordenone, in data 29/05/2026, ai nn.9728/5548.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 214/2011
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia Inizio AttivitÃ (Testo unico)
Per lavori: costruzione di un fabbricato
Oggetto: sistemazione
Rilascio in data 11/01/2012 al n. di prot. 4/96
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Edificio Principale Lo scrivente ha accertato, dall'esame dei luoghi e dei titoli edilizi, che in data 11/01/2012 è stata presentata una DIA (prot. 316/P) per opere di manutenzione straordinaria sul fabbricato residenziale, nello specifico per l'apertura di una nuova finestra e la ridistribuzione degli spazi interni. I lavori sono stati eseguiti; tuttavia, dal confronto tra gli elaborati grafici e lo stato di fatto, non è stato possibile individuare con certezza a quale nuova apertura si riferisse il progettista. Si è inoltre rilevata la demolizione del locale centrale termica e la trasformazione del ripostiglio esterno in vano tecnico/centrale termica. Agli atti del Comune risultano mancare le comunicazioni di inizio e fine lavori; l'edificio, inoltre, è privo di autorizzazione allo scarico e di segnalazione certificata di agibilità. Si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta a causa della citata impossibilità di accedere ai locali per le gravi problematiche igienico-sanitarie (presenza di guano e carcasse di volatili).
Edificio accessorio
Per quanto riguarda il fabbricato accessorio, lo scrivente ha riscontrato l'esecuzione di interventi edilizi — nello specifico la realizzazione di nuovi vani porta sui muri perimetrali, la costruzione di una scala, l'esecuzione di suddivisioni interne e alcune demolizioni — privi di idoneo titolo abilitativo. A tali irregolarità si aggiunge un quadro di pessima manutenzione generale e l'evidente fatiscenza della copertura. Tuttavia, a causa della citata impossibilità di accedere ai locali per le gravi problematiche igienico-sanitarie (presenza di guano e carcasse di volatili), nonché dell'assenza di riscontri documentali presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovuta alla vetustà dell'immobile, non è stato possibile rilevare l'esatta consistenza geometrica e la specifica tipologia costruttiva di tali interventi strutturali. Pertanto, sotto il profilo estimativo, l'entità di detti abusi edilizi e lo stato di degrado complessivo determinano presumibili costi di ripristino, demolizione o complessa regolarizzazione tali da azzerare l'appetibilità commerciale del manufatto; di conseguenza,

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

tali interventi non vengono computati nella presente valutazione, attribuendo al fabbricato accessorio un valore nullo.
Si rimette in ogni caso all'Ill.mo G.E. ogni provvedimento volto ad autorizzare successivi supplementi d'indagine qualora vengano ripristinate le idonee condizioni di sicurezza e di accesso.
Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: apertura di una nuova finestra e la ridistribuzione dei locali interni.
oneri (computati nella sezione urbanistica): -
Note: Si precisa le spese non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	approvato con deliberazione consiliare n. 36 del 07.06.1997, confermato nella sua esecutività, con modifiche introdotte d'ufficio dalla Regione con DPGR n. 0397/Pres. del 25.11.1997 ed è vigente la V
Zona omogenea:	A – Zone di interesse storico Sono Zone corrispondenti ai vecchi insediamenti degli abitati di Roveredo. L' edificio è classificato nel seguente modo: 3.b1 Edifici Novecenteschi Coerenti con il t
Norme tecniche di attuazione:	Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1,5; Superficie coperta massima mq/mq 0,60; Altezza massima ml 9,00; Vedi scheda allegata Edifici Novecenteschi La gran parte del centro storico di Roveredo è stata costruita nel Novecento anche se per lo più si riconoscono i criteri storici del sistema insediativo precedente. Poco alla volta la strada canale si è completata con la costruzione di edifici posti coerentemente sul filo stradale. Le norme degli edifici del '900 danno una maggiore possibilità a chi progetta il restauro e l'ampliamento di questi edifici perché ammettono la possibilità di spostare forometrie e impalcati orizzontali, come pure la sopraelevazione. Sono sempre ammissibili gli ampliamenti fino al raggiungimento della volumetria edificabile, al quale si sommeranno i bonus per il recupero degli

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

	edifici da demolire o le superfetazioni, purché abbiano una regolarità edilizia. Per gli edifici novecenteschi è lasciata la possibilità di sopraelevazione in deroga per tutti i piani fuori terra già esistenti anche mediante la traslazione dei solai interpiano, al fine di recuperare l'altezza minima esclusivamente per la destinazione residenziale fino a metri 2,50 di altezza media di ogni piano, 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: la nuova parte di parete esterna dovrà essere uniformata a quella esistente; Nella corte le strutture catalogate come 3c e 3d potranno essere recuperate attraverso la demolizione e il recupero della volumetria moltiplicata 1,5 in aggiunta all'indice di zona. Per questi edifici sono consentiti interventi aventi rilevanza urbanistica ed edilizia quali: 1. Interventi di nuova costruzione di alloggi e di accessori e pertinenze, anche staccati, degli edifici esistenti ai sensi dell'art. 4, c.1, lett. a), punto n. 6, L.R. 19/2009, di ampliamento degli edifici e delle pertinenze ed accessori esistenti, anche staccati, ai sensi dell'art. 4, c.1, lett. b), L.R. n. 19/2009, anche con aumento del numero delle unità immobiliari. 2. Interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 4, c.1, lett. c), L.R. 19/2009, anche con demolizione e ricostruzione ad esclusione degli edifici classificati come 3° e 3b1, ed aumento del numero delle unità immobiliari. 3. Interventi di manutenzione edilizia di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) e b), L.R. n. 19/2009, e successive modifiche ed integrazioni. 4. Interventi di restauro, conservazione tipologica e risanamento conservativo di cui all'art. 4, c. 2, lett. c), L.R. n. 19/2009. 5. È ammessa la costruzione di volumi pertinenziali interrati o seminterrati, oltre che al di sotto dell'edificio esistente, anche fuori sedime, purché non siano contrastanti con il carattere della zona. 6. Allineamenti eventualmente precostituiti sulle strade o comunque quelli definiti nel corso del procedimento dal competente ufficio comunale, pena l'impossibilità a

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

	fruire della norma derogatoria; 3b1 Da Conservare Sono edifici che si distribuiscono attorno al perimetro del lotto per lo più con una coerenza tradizionale, oppure sul filo stradale, parallelamente allo stesso o perpendicolarmente alla strada matrice. Si tratta per lo più di case contadine quasi sempre accompagnate da annessi rustici per lo più abbandonati. Quasi sempre gli edifici si organizzano rispetto a una corte mantenendo un principio insediativo molto più vecchio delle strutture edilizie. In molti casi le trasformazioni hanno radicalmente modificato i prospetti prevedendo l'inserimento di forometrie, scuri e serrande del tutto moderni. La norma prevede di conservare i paramenti murari originali ricostruendo la serialità e la geometria dei fori delle facciate che prospettano lo spazio pubblico e dando la possibilità a diverse interpretazioni progettuali per un rapporto moderno tra edificio residenziale e corte privata. Si dovrà operare per consolidare i fronti continui su strada, formati da pareti edilizie e/o da muri di cinta alti e materici (murature intonacate) Hmin. 2,00m, Hmax 3,00. L'intento è quello di conservare e ripristinare l'ambiente tipico dei borghi friulani con struttura a corte. Gli edifici che prospettano il suolo pubblico manterranno le altezze esistenti e le forme delle coperture a due falde. Verranno conservati o ricostruiti gli sporti di gronda per max 1,20 m. e le pendenze delle falde tradizionali dei tetti (25 - 45%). La corte e l'organizzazione degli spazi coperti e scoperti interni al lotto potranno andare incontro a una radicale ristrutturazione, in senso fisico e funzionale, per ottenere risultati non solo imitativi, ma anche moderni. La composizione dei nuovi volumi deve rispettare le indicazioni morfotipologiche della presente normativa e devono valorizzare gli spazi interni con l'organizzazione delle aree verdi, degli spazi pavimentati e dei percorsi carrabili perché le aree inedificate di pertinenza sono strettamente integrate al modello insediativo della corte. Se le murature portanti su strada presentano paramenti tradizionali in sasso andranno restaurate e lasciate a vista, altrimenti la finitura da preferire sarà in intonaco finito con colori

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

	tenui, mentre i fori su strada dovranno avere un taglio verticale. Terrazzi e pensiline aggettanti sul fronte pubblico dovranno essere demolite. Nei fabbricati 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.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mc/mq 1,5 (cfr. Allegato 7)
Rapporto di copertura:	mq/mq 0,60
Altezza massima ammessa:	9 m (cfr. Allegato 7)

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Edificio Principale
Lo scrivente ha accertato, dall'esame dei luoghi e dei titoli edilizi, che in data 11/01/2012 è stata presentata una DIA (prot. 316/P) per opere di manutenzione straordinaria sul fabbricato residenziale, nello specifico per l'apertura di una nuova finestra e la ridistribuzione degli spazi interni. I lavori sono stati eseguiti; tuttavia, dal confronto tra gli elaborati grafici e lo stato di fatto, non è stato possibile individuare con certezza a quale nuova apertura si riferisse il progettista. Si è inoltre rilevata la demolizione del locale centrale termica e la trasformazione del ripostiglio esterno in vano tecnico/centrale termica. Agli atti del Comune risultano mancare le comunicazioni di inizio e fine lavori; l'edificio, inoltre, è privo di autorizzazione allo scarico e di segnalazione certificata di agibilità. Si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta a causa della citata impossibilità di accedere ai locali per le gravi problematiche igienico-sanitarie (presenza di guano e carcasse di volatili).
Edificio accessorio
Per quanto riguarda il fabbricato accessorio, lo scrivente ha riscontrato l'esecuzione di interventi edilizi — nello specifico la realizzazione di nuovi vani porta sui muri perimetrali, l'installazione di una scala, l'esecuzione di suddivisioni interne e alcune demolizioni — privi di idoneo titolo abilitativo. A tali irregolarità si aggiunge un quadro di pessima manutenzione generale e l'evidente fatiscenza della copertura. Tuttavia, a causa della citata impossibilità di accedere ai locali per le gravi problematiche igienico-sanitarie (presenza di guano e carcasse di volatili), nonché dell'assenza di riscontri documentali presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovuta alla vetustà dell'immobile, non è stato possibile rilevare l'esatta consistenza geometrica e la specifica tipologia costruttiva di tali interventi strutturali. Pertanto, sotto il profilo estimativo, l'entità di detti abusi edilizi e lo stato di

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

degrado complessivo determinano presumibili costi di ripristino, demolizione o complessa regolarizzazione tali da azzerare l'appetibilità commerciale del manufatto; di conseguenza, tali interventi non vengono computati nella presente valutazione, attribuendo al fabbricato accessorio un valore nullo.
Si rimette in ogni caso all'Ill.mo G.E. ogni provvedimento volto ad autorizzare successivi supplementi d'indagine qualora vengano ripristinate le idonee condizioni di sicurezza e di accesso.
Regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria
Descrizione delle opere da sanare: apertura di una nuova finestra e la ridistribuzione dei locali interni, assenza di agibilità. Sanzioni amministrative pecuniarie e diritti di segreteria (a corpo): € 700,00. Competenze tecniche per l'istruzione della pratica presso il Comune (a corpo): € 3.000,00
Spese di sanatoria presunte: **€ 3.700,00**
Note: Si precisa le spese non comprendono eventuali maggiori oneri per vizi occulti dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Casa indipendente con annessa stalla e fienile**

L'immobile è ubicato in Roveredo in Piano, via XX settembre n. 249. L'immobile è costituito da una casa indipendente di due piani fuori terra, una corte circostante e da un edificio accessorio che originariamente era adibito a stalla, fienile e tettoia (cfr. allegato 6 foto dalla n. 1 alla n. 8).
La casa per civile abitazione, ed è composta da:
Al piano terra: un ingresso avente la superficie netta pari a circa 6.7 mq, una camera avente la superficie netta pari a circa 12.3 mq, un ripostiglio avente la superficie netta pari a circa 8.4 mq, un locale cucina pranzo avente la superficie netta pari a circa12.7 mq, un bagno avente la superficie netta pari a circa 5.5 mq. Inoltre presenta una superficie non residenziale di circa 1.7 mq, composta da un locale centrale termica (cfr. allegato 6 foto dalla n. 8 alla n. 21 e da n. 44 a n. 45).

Al piano primo, a cui si accede tramite una scala esterna: una camera 1 avente la superficie netta pari a circa 9.2 mq, una camera 2 avente la superficie netta pari a circa 9.8 mq, una camera 3 avente la superficie netta pari a circa 12.8 mq, un bagno avente la superficie netta pari a circa 5.5 mq, e un disimpegno avente la superficie netta pari a circa 10mq (cfr. Allegato 6 foto dalla n. 22 alla n. 33).
L'immobile è dotato di una soffitta, a cui si accede tramite una scala interna, le cui dimensioni non si sono potute rilevare a causa delle pessime condizioni igieniche della stessa.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è nel complesso scadente.
Fanno parte dell'immobile, inoltre, una tettoia, una stalla e un soprastante fienile costruiti in un corpo separato, oltre a una corte in parte destinata a parcheggio e spazio di manovra e in parte a terreno (cfr. allegato 6, foto dalla n. 34 alla n. 43). Catastalmente, il terreno su cui sorgono gli immobili ha una superficie, comprensiva del terreno di sedime, di 360 mq.
A causa delle pessime condizioni igienico-sanitarie della pertinenza, non è stato possibile eseguire il rilievo dei luoghi.
Il terreno si presenta pianeggiante e recintato, in parte con un muro con sovrastante rete metallica e in parte con pali e rete metallica. L'accesso all'immobile avviene tramite un cancelletto pedonale e un cancello carraio.
L'intero compendio immobiliare risulta infestato da colombi, che hanno depositato una coltre di guano sul terreno, negli ambienti aperti e sulla scala esterna.

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

Struttura e finiture esterne: l'edificio presenta le seguenti caratteristiche tecnico - costruttive: è stato costruito prima del 1967, ha esposizione a ovest e ad est. Infine, si fa presente che l'immobile non è provvisto di rifiniture di lusso.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d[redacted] **- Piena proprietà**

[redacted] Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **399,00**

E' posto al piano: terra, primo e soffitta (immobile civile abitazione), piano terra e primo (edificio accessorio)

L'edificio è stato costruito nel: prima del 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 249; ha un'altezza utile interna di circa 2.27 m. al piano terra, e di circa 2.25 m al piano primo (cfr. allegato 11 Rilievo del piano terra e del piano primo).

L'intero fabbricato è composto da n. due piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in uno stato di conservazione scadente. Gli infissi esterni sono stati in parte sostituiti con nuovi elementi in PVC; tuttavia, nella camera indicata con il numero uno e tre al piano primo i serramenti risultano mancanti. La tinteggiatura delle pareti è in più punti danneggiata da tracce dovute a lavori edili per il passaggio di impianti. Tutti gli impianti (elettrico, gas e idrico-sanitario per la produzione di acqua calda) risultano da verificare e regolarizzare, in quanto non sono state rinvenute agli atti le relative certificazioni di conformità. Inoltre, dagli accertamenti svolti, gli stessi si presentano vetusti, installati in maniera precaria e non professionale, nonché in cattive condizioni di manutenzione.

Le pareti esterne sono intonacate; alcuni davanzali sono in marmo; i pavimenti al piano terra sono in gres, fatta eccezione per la camera e il ripostiglio che presentano una pavimentazione vinilica con finitura effetto legno. All'esterno, le scale sono rivestite in gres; i pavimenti dell'appartamento al piano primo sono anch'essi in gres, a eccezione del bagno che è pavimentato con piastrelle di ceramica. Si riscontra, infine, una posa in opera non conforme alla regola d'arte del sistema di isolamento termico dall'interno, realizzato al piano primo mediante pannelli in poliuretano.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **tegole in cotto** condizioni: **da ristrutturare**

Impianti:

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

Elettrico	tipologia: **con cavi e canaline a vista e in parte sotto traccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma** Note: privo di certificato di conformità. L'accesso agli atti ha dato esito negativo.
Gas	tipologia: **con tubazioni a vista** condizioni: **da normalizzare** Note: privo di certificato di conformità. L'accesso agli atti ha dato esito negativo.
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **da ristrutturare** Note: parte sottotraccia e parte con tubazioni a vista
Termico	tipologia: **autonomo** condizioni: **da normalizzare** conformità: **non a norma** Note: privo di certificato di conformità. L'accesso agli atti ha dato esito negativo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:
La superficie commerciale è stata ottenuta come somma delle: Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. Superfici ponderale ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini. Quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.). I coefficienti di omogenizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria. I coefficienti di omogenizzazione sono stati scelti dal perito in base all'esperienza personale e tenendo i considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
abitazione (superficie principale)	sup reale lorda	1,00	118,00	€ 750,00
corte esterna	sup reale netta	1,00	25,00	€ 750,00
soffitta	sup reale lorda	0,30	15,60	€ 750,00
corte esterna	sup reale netta	0,02	4,08	€ 750,00
			162,68	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2025

Zona: Roveredo in piano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 850

Accessori:

Casa indipendente con annessa stalla e fienile 1. stalla e fienile	Posto al piano t-1 Valore a corpo: € **0** Note: Fabbricato accessorio dell'abitazione principale: catastalmente composto da stalla con tettoia e soprastante fienile, costituenti un corpo di fabbrica separato (cfr. allegato 6, foto dalla n. 34 alla n. 41). L'immobile presenta un'esposizione a est, ovest e nord. A causa delle gravi condizioni igienico-sanitarie riscontrate, il sopralluogo presso tale manufatto è stato eseguito esclusivamente a vista dall'esterno, con un rapido e parziale accesso al solo locale stalla. La massiccia presenza di guano e il rinvenimento di carcasse di colombi, accertati nell'immediato, hanno infatti precluso la prosecuzione dei rilievi in sicurezza. In merito ai titoli edilizi, lo scrivente ha rinvenuto solo una DIA (prot. 316/P) per opere di manutenzione straordinaria sul fabbricato residenziale. Lo scrivente ha riscontrato l'esecuzione di interventi edilizi sul fabbricato accessorio — nello specifico la realizzazione di vani porte sui muri, di una scala, di suddivisioni interne e alcune demolizioni — privi di idoneo titolo abilitativo. Tuttavia, a causa della citata impossibilità di accedere ai locali per le gravi problematiche igienico-sanitarie sopra descritte, nonché dell'assenza di riscontri progettuali e documentali presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovuta alla vetustà dell'immobile, non è stato possibile rilevarne l'esatta consistenza e la specifica tipologia. Pertanto, rilevato lo stato di pessima manutenzione generale in cui versa l'immobile, la fatiscenza della copertura e la presenza di modifiche strutturali abusive, si ritiene che i presumibili costi necessari per la messa in sicurezza, la demolizione o l'eventuale e complessa regolarizzazione urbanistico-strutturale vadano ad annullare qualsiasi appetibilità commerciale del manufatto. Per tali motivi, allo stato attuale, viene attribuito al fabbricato accessorio un valore nullo. Si rimette in ogni caso all'Ill.mo G.E. ogni provvedimento volto ad autorizzare successivi supplementi d'indagine e il ripristino delle condizioni di accesso in sicurezza, qualora il Giudice ritenga

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

comunque necessario un successivo approfondimento di dettaglio a integrazione della presente.

---

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Considerato che lo scopo della stima da effettuare è quello di determinare, con riferimento all'attualità, il più probabile "valore di mercato", i criteri di stima che il C.T.U. ritiene opportuno adottare sono quello analitico e quello sintetico comparativo.
1) Metodo analitico (I)
Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di un immobile attraverso la capitalizzazione del beneficio fondiario.
2) Metodo sintetico-comparativo (II)
E' possibile applicare questo metodo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare. Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, ecc.), si è ricavato il valore medio al metro quadrato dell'immobile, che, moltiplicato per la superficie commerciale dello stesso, conduce "al più probabile valore di mercato" dell'immobile.

Elenco fonti:
Catasto di Roveredo in Piano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roveredo in Piano;

Uffici del registro di Roveredo in Piano;

Ufficio tecnico di Roveredo in Piano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Roveredo in Piano;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): da 650 euro a 850 euro

Altre fonti di informazione: Borsino immobiliare Provincia di Pordenone 2025-2026 • F.I.M.A.A.

8.2 Valutazione corpi:

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

Casa indipendente con annessa stalla e fienile. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso stalla e fienile

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 85.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 85.407,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
abitazione (superficie principale)	118,00	€ 750,00	€ 88.500,00
corte esterna	25,00	€ 750,00	€ 18.750,00
soffitta	15,60	€ 750,00	€ 11.700,00
corte esterna	4,08	€ 750,00	€ 3.060,00

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	**€ 85.000,00**
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 122.010,00
aumento del 0.00%	€ 0,00
vetusta e stato di abbandono dell'immobile, impianti non a norma	€ -36.603,00
Valore Finale	**€ 85.407,00**
Valore corpo	€ 85.407,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 85.407,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 85.407,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Casa indipendente con annessa stalla e fienile	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso stalla e fienile	162,68	€ 85.407,00	€ 85.407,00

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%) € 12.811,05

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 5.700,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **66.895,95**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova arrotondato € **67.000,00**

Note finali dell'esperto:

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. Ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a vostra completa disposizione per qualsiasi chiarimento.
La presente relazione viene depositata telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale di Pordenone Sezione Esecuzioni Immobiliari unitamente ai seguenti atti allegati.

Allegati
1) Istanze al G.E.
2) due verbali di sopralluogo;
3) Documentazione estratta presso l'ufficio del territorio:
   a) una planimetrie catastale;
   b) una porzione del foglio di mappa;
   c) una visura storica al catasto fabbricati (foglio 17, particella 120);
   d) una visura storica al catasto terreni (foglio 17, particella 120);
4) documenti inviati a vari enti:
   a) una richiesta di accesso agli atti e di estrazione copie al Comune di Roveredo in Piano;
   b) una richiesta all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Roveredo in Piano;
   c) una richieste di contratti di locazione o comodato presso l'agenzia delle Entrate;
   d) una richiesta di inesistenza di provvedimenti sanzionatori.
5) corrispondenza;
6) documentazione fotografica (47 foto);
7) documentazione urbanistico - edilizia:
   a) Denuncia d'inizio attività prat. 2011-214;
8) una copia semplice dell'atto di provenienza;
9) documenti rilasciati da vari enti:
   a) una risposta dell'Ufficiale di Stato Civile di Roveredo in Piano.
   b) una risposte dell'Agenzia delle Entrate;
   c) un certificato d'inesistenza di provvedimenti sanzionatori.
10) due ispezioni ipocatastale.
11) Rilievo della casa indipendente (piano terra e piano primo)

Pordenone 30-05-2026

L'Esperto alla stima
Ing. Antonino Nicita

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI PORDENONE
Antonino Nicita
n. 1377 Sez. A
Civile e ambientale
Industriale
Dell' Informazione

Firmato Da: NICITA ANTONINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 277b47ca2facec68eddcc8b52a41e995