

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

promossa da: [REDACTED]

contro: ( [REDACTED] )

**N° Gen. Rep. 155/2021**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 26-10-2022

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 - unico**  
**(abitazione+deposito+scoperto)**

**Bene in San Giorgio della**  
**Richinvelda (PN)**

Frazione Pozzo, via Molino n. 18  
Corpo unico pignorato  
abitazione-deposito-scoperto

Esperto alla stima: **Arch. Francesca Aiello**

Codice fiscale: LAFNC62L60F839P

Partita IVA: 07970711219

Studio in: Via Montereale 33 - 33170 Pordenone

Telefono: 0434-030144

Cellulare: 349-1483584

Email: [francescaaiello.arch@libero.it](mailto:francescaaiello.arch@libero.it)

Pec: [arch.francesca.aiello@archiworldpec.it](mailto:arch.francesca.aiello@archiworldpec.it)



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

**Bene:** Via Molino n. 18 - Frazione Pozzo - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+deposito+scoperto)

**Corpo:** unico (abitazione+deposito+scoperto)

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Molino n. 18 - Frazione Pozzo - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+deposito+scoperto)

**Corpo:** unico (abitazione+deposito+scoperto)

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via Molino n. 18 - Frazione Pozzo - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+deposito+scoperto)

**Corpo:** unico (abitazione+deposito+scoperto)

**Comproprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Molino n. 18 - Frazione Pozzo - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+deposito+scoperto)

**Corpo:** unico (abitazione+deposito+scoperto)

**Misure Penali:** NO

### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via Molino n. 18 - Frazione Pozzo - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+deposito+scoperto)

**Corpo:** unico (abitazione+deposito+scoperto)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 8. Prezzo

**Bene:** Via Molino n. 18 - Frazione Pozzo - San Giorgio Della Richinvelda (PN) - 33095

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+deposito+scoperto)

**Prezzo base d'asta del lotto:** € 140.929,00

**SOMMARIO:**

<b>Lotto: 001 - unico (abitazione+deposito+scoperto)</b> .....	<b>5</b>
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita .....	6
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+deposito+scoperto).....	7
Storia catastale del complesso pignorato .....	7
Nota sul regime patrimoniale dell'esecutato .....	8
Informazioni in merito alla conformità catastale .....	10
Nota sull'aggiornamento catastale per variazione dell'abitazione .....	11
2) Descrizione generale (quartiere e zona) .....	11
3) Stato di possesso .....	12
4) Vincoli ed oneri giuridici .....	12
5) Altre informazioni per l'acquirente .....	14
6) Attuali e precedenti proprietari: .....	15
6.1) Attuale proprietario esecutato( )dal 23.02.2010 .....	15
6.2) Precedente proprietario ante ventennio ( )dal 12.12.1967.....	16
6.3) Precedente proprietario ante ventennio ( )dal 24.04.1959 .....	16
7) Pratiche edilizie .....	17
7.1) Conformità edilizia .....	20
7.2) Conformità urbanistica .....	23
Descrizione del corpo unico (abitazione+deposito+scoperto) .....	24
Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	29
Accessori .....	31
8) Valutazione complessiva del lotto .....	32
8.1) Criteri e fonti .....	32
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+deposito+scoperto) .....	34
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima .....	35
8.4) Prezzo base d'asta del lotto .....	35
ELENCO ALLEGATI .....	36

Beni in **San Giorgio Della Richinvelda (PN)**  
Località/Frazione **Frazione Pozzo**  
Via Molino n. 18

**Lotto: 001 - unico (abitazione+deposito+scoperto)**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?**

**La parte creditrice procedente ha prodotto, tra l'altro, la seguente documentazione:**

- certificazione notarile in data 29.11.2021 (v. ALL. 9.1);
- atto di pignoramento immobiliare in data 20.10.2021, consegnato in data 03.11.2021 (v. ALL. 9.2);
- nota di trascrizione di pignoramento in data 12.11.2021 (v. ALL. 9.3);
- nota di trascrizione di pignoramento in data 12.11.2021 corredata da certificazione di altro verbale di pignoramento immobili gravante dal 20.03.2018 (v. ALL. 9.4);
- istanza di vendita in data 17.11.2021 (v. ALL. 9.5);
- titolo esecutivo: contratto di mutuo fondiario in data 23.02.2010 (v. ALL. 9.6);
- titolo esecutivo: contratto di mutuo fondiario in data 26.02.2010 (v. ALL. 9.7);
- atto di precetto (v. ALL. 9.8);
- estratto di mappa catastale in data 30.11.2021 (v. ALL. 9.9).

**La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:**

- **acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a maggio 2022:**
  - estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
  - elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (ALL. 2.5.1, ALL. 2.5.2);
  - visura catastale storica dell'unità immobiliare abitazione (v. ALL. 2.6.1);
  - visura catastale storica dell'unità immobiliare deposito (v. ALL. 2.6.2);
  - visura catastale storica della corte comune alle unità immobiliari suddette (v. ALL. 2.6.3);
  - visura catastale storica dell'area di base e pertinenza dei fabbricati (v. ALL. 2.6.4);
  - visura catastale storica di originaria particella catastale soppressa (v. ALL. 2.6.5);
  - planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2);
  - visure catastali storiche di particelle confinanti con il complesso pignorato (v. ALL. 2.8);
  - visure catastali storiche di originarie particelle soppresse, che hanno dato luogo all'attuale area di base e pertinenza del complesso pignorato (v. ALL. 2.9);
- **redazione di variazione per aggiornamento del catasto relativamente al fabbricato abitazione**  
(come richiesto nel punto 14 del mandato) ed acquisizione di documenti catastali aggiornati ad agosto 2022 (v. ALL. 2.10);
- **acquisizione di titoli di proprietà:**
  - titolo di provenienza della proprietà all'esecutato e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1);
  - titoli di provenienza della proprietà al precedente proprietario ante ventennio e relative note di trascrizione (v. ALL. 3.2);
- **acquisizione di ispezioni ipotecarie e note di trascrizione/iscrizione:**
  - ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate, aggiornate al 05.05.2022 (v. ALL. 3.3);
  - note di trascrizione/iscrizione sulle unità immobiliari pignorate al 05.05.2022 (v. ALL. 3.4);
  - ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato al 08.07.2022 (v. ALL. 3.7).

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì**

Pignoramento in data 21.10.2021 (v. ALL. 9.2), trascritto in data 12.11.2021 in favore di RED SEA SPV SRL (v. ALL. 9.3).

**Titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento:**

- 1) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili all'esecutato [REDACTED] atto di compravendita per Notaio Salvatore Dibenedetto di Pordenone in data 23.02.2010, rep. n. 12910, racc. n. 1112 (v. ALL. 3.1.1); la trascrizione del titolo in data 25.02.2010 si desume dalla certificazione notarile (v. ALL.9.1), dalle ispezioni ipotecarie sugli immobili (v. ALL. 3.3) e dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1.2).  
Dalla certificazione notarile (v. ALL. 9.1) non si desumono ulteriori provenienze della proprietà dal 01.01.1974. La ricerca della provenienza della proprietà al precedente proprietario ante ventennio è stata effettuata in questa sede.

**Titoli di acquisto della proprietà degli immobili ante ventennio:**

- 2) Titoli di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario [REDACTED]
- 2.1) Atto di divisione per Notaio Cesare Marzona di Sedegliano in data 24.04.1959 rep. n. 3097, racc. n. 2021 (v. ALL. 3.2.4); la trascrizione del titolo in data 12.05.1959 si desume dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.1);
- 2.2) Atto di compravendita per Notaio Cesare Marzona di Spilimbergo in data 12.12.1967 rep. n. 17943, racc. n. 9739 (v. ALL. 3.2.3); la trascrizione del titolo in data 10.01.1968 si desume dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.2);

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: unico (abitazione+deposito+scoperto).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Frazione Pozzo, Via Molino n. 18**

Il corpo unico pignorato comprende 2 fabbricati separati, ed un'area scoperta pertinenziale, parzialmente recintata e ad uso esclusivo:

fabbricato adibito ad abitazione unifamiliare indipendente, con ingresso da via Molino n. 18; fabbricato adibito a deposito, accessibile dallo scoperto (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.10, ALL. 5.1.1, ALL. 5.2.1).

**Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:**

**ABITAZIONE:** (v. ALL. 2.10.2, 2.10.3, 2.10.4, 2.10.5)

indipendente terra-cielo, di tipo economico, articolata su 4 livelli serviti da scala interna, costituita da:

**piano terra:**

ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, camera, bagno finestrato con antibagno/lavanderia, terrazzo comunicante con lo scoperto esclusivo;

**piano primo:**

disimpegno, n. 3 camere, bagno finestrato;

**piano secondo:**

soffitta praticabile divisa in 3 locali, bagno finestrato;

**piano interrato:**

cantina, disimpegno, centrale termica comunicante con lo scoperto esclusivo;

**NOTA SU VARIAZIONE CATASTALE DELL'ABITAZIONE:**

gli identificativi catastali dell'abitazione indicati nel pignoramento (fl. 16 p.lla 847 sub. 1), relativi all'unità immobiliare costituita nel 07.07.2009, non tenevano conto di variazioni, attuate ma non denunciate in catasto, a seguito di opere edilizie eseguite nel 2010; pertanto, in questa sede si è provveduto (come richiesto dal punto 14 del mandato) a predisporre la necessaria variazione

catastale con denuncia Pratica n. PN0045579 del 23.08.2022 (**v. ALL. 2.10.1**);  
per effetto di tale variazione l'unità immobiliare abitazione risulta censita in catasto fabbricati al fl. 16 p.lla 847 sub. 4 (in luogo dell'ex sub. 1 soppresso) e comprende anche lo scoperto esclusivo pertinenziale (corte ex sub. 3 soppresso, già bene comune non censibile).

**DEPOSITO:** (**v. ALL. 2.10.2, ALL. 2.10.3, ALL. 2.10.5, ALL. 2.10.7**)

indipendente, terra-cielo, articolato su 2 livelli, privo di scala interna;  
piano terra accessibile da scoperto esclusivo, piano primo non accessibile;  
costituito da 5 locali magazzino e da passaggio coperto al piano terra, e da 2 locali magazzino al piano primo;  
l'unità immobiliare deposito è censita in catasto fabbricati al fl. 16 p.lla 847 sub. 2 e risulta pertinenziale all'abitazione sin dalla costituzione, come precisato anche nel titolo di proprietà (**v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.4**);  
la variazione catastale del 23.08.2022 non ha interessato il deposito;

**SCOPERTO ESCLUSIVO:** (**v. ALL. 2.10.3, ALL. 2.10.3, ALL. 2.10.8, ALL. 2.6.3**)

a giardino/orto, accessibile dalla strada pubblica e dall'abitazione, interposto tra i fabbricati abitazione e deposito ed a questi circostante;  
lo scoperto esclusivo risulta censito in catasto fabbricati al fl. 16 p.lla 847 sub. 4, come scoperto pertinenziale all'abitazione (in luogo dell'ex sub. 3 corte, già bene comune non censibile, soppresso);

**STORIA CATASTALE DEL COMPLESSO PIGNORATO:**

**costituzione in catasto fabbricati del 07.07.2009** (pratica n. PN0143211 in atti dal 07.07.2990 COSTITUZIONE n. 1629.1/2009);

**precedentemente il complesso costituiva un fabbricato rurale in catasto terreni;**

la costituzione aveva dato luogo all'elaborato planimetrico derivante da tipo mappale n. 138465 del 02.07.2009 relativo alla p.lla 847 del fl. 16 (**v. ALL. 2.5.1**) ed ai seguenti subalterni (**v. ALL. 2.5.2**):

sub. 1 abitazione di tipo economico, via Molino snc, piani T-S1-1-2 (**v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.7.1**);

sub. 2 magazzino, via Molino snc, piani T-1 (**v. ALL. 2.6.2, ALL. 2.7.2**);

sub. 3 corte, bene comune non censibile, piano T (**v. ALL. 2.6.3**);

**variazione catastale abitazione del 23.08.2022** (pratica n. PN0045579 in atti dal 23.08.2022, protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6231182.23/08/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE n. 45579.1/2022): la variazione ha dato luogo all'elaborato planimetrico aggiornato al 23.08.2022, relativo alla p.lla 847 del fl. 16 (**v. ALL. 2.10.2**), ed ai seguenti subalterni (**v. ALL. 2.10.3**):

sub. 4 (ex sub. 1 soppresso) abitazione di tipo economico, via Molino n. 18, piani T-S1-1-2 (**v. ALL. 2.10.5, ALL. 2.10.4**), comprensiva anche dello scoperto (ex sub. 3 corte, già bene comune non censibile soppresso);

sub. 2 locale di deposito, via Molino snc, piani T-1 (**v. ALL. 2.10.7, ALL. 2.10.6**);

dalla denuncia di variazione pratica n. PN 0045579 del 23.08.2022 (**v. ALL. 2.10.1**) si desume: soppressione bene riguardante il cortile (ex sub. 3) e costituzione di nuovo subalterno (sub. 4 abitazione+cortile);

riguardo all'abitazione: diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra e secondo piano, apertura nuova finestra al piano terra e realizzazione, allo stesso livello, di un terrazzo pertinenziale con conseguente dislocazione della scala di accesso al vano cucina (ex dispensa);

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di( ) Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Ulteriori informazioni sul debitore:**

come risulta da certificato di residenza e stato di famiglia cumulativo rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giorgio della Richinvelda in data 05.05.2022 (v. ALL. 3.6.1);

come risulta da estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio privo di annotazioni, rilasciato in data 15.06.2022 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Quartu Sant'Elena (v. ALL. 3.6.2).

**NOTA SUL REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO**

dal titolo di proprietà, atto di compravendita del 23.02.2010 (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.4) si desume che , acquirente dell'intera proprietà degli immobili oggi pignorati, ha dichiarato innanzi al Notaio Salvatore Dibenedetto di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

tuttavia, in esito agli accertamenti anagrafici e di stato civile effettuati in questa sede, si desume che dalla data dell'acquisto degli immobili e fino al 15.06.2022 il regime patrimoniale di ( ) e del coniuge ( ) risulta essere rimasto quello della ( ) dei beni scelto all'atto del matrimonio, (v. ALL. 3.6.2);

infatti dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune (v. ALL. 3.6.2) risulta che il matrimonio è stato celebrato il ( ) e che non vi è alcuna annotazione (per cui si desume la scelta del regime di ( ) patrimoniale dei coniugi);

da accertamenti effettuati presso il Comune di Meduno (PN) (v. ALL. 3.6.3) e presso il Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) (v. ALL. 3.6.1), nei quali l'esecutato è risultato residente, non si sono evidenziati dati relativi ad una eventuale modifica del regime patrimoniale di ( ) dei coniugi intervenuta successivamente al matrimonio;

da ispezione ipotecaria effettuata sul soggetto ( ) il 08.07.2022 (v. ALL. 3.7) non risulta alcuna trascrizione di un eventuale atto di modifica del regime patrimoniale dei coniugi ( ) da ( ) dei beni.

**ABITAZIONE+SCOPERTO:****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (v. ALL. 2.10.5, ALL. 2.10.4)

foglio 16, particella 847, subalterno 4, scheda catastale Dichiarazione protocollo n. PN0045579 del 23.08.2022, indirizzo via Molino n. 18, piano T-S1-1-2, Comune San Giorgio Della Richinvelda (PN), categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie totale 280,00 mq; totale escluse aree scoperte 245,00 mq, rendita € 515,17;

Dati identificativi dell'attuale immobile fl. 16 p.lla 847 sub. 4 derivanti da: (v. ALL. 2.10.5)

VARIAZIONE del 23.08.2022 Pratica n. PN0045579 in atti dal 23.08.2022, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.6231182.23/08/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 45579.1/2022);





Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:  
titolo di provenienza della proprietà all'esecutato (v. ALL. 3.1.1);  
elaborati planimetrici del complesso (v. ALL. 2.5.1, ALL. 2.10.2);  
planimetrie catastali dell'unità immobiliare deposito (v. ALL. 2.10.6);  
planimetrie dello stato dei luoghi, da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2.1);

CONFINI DEPOSITO:

su tutti i lati, scoperto esclusivo afferente alla p.lla 847 sub. 4;

**AREA DI BASE E PERTINENZA DEI FABBRICATI:**

Identificata in Catasto Terreni:

(v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.5.1, ALL. 2.10.2, ALL. 2.6.4):

Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), fl. 16, p.la 847, ente urbano, area di enti urbani e promiscui, partita speciale 1, superficie 975,00 mq;

Derivante da:

Variazione del 02.07.2009 Pratica n. PN0138464 in atti dal 02.07.2009 (n. 138464.1/2009);

l'attuale p.la 847 di 975,00 mq comprende le p.lle 840 ed 843 (soppresse) del fl. 16;

la p.la 840 era un fabbricato rurale di 940,00 mq (v. ALL. 2.9.4) e derivava dalla p.la originaria 335 soppressa (v. ALL. 2.6.5, ALL. 2.9.2);

la p.la 843 era un seminativo arborato di 35,00 mq (v. ALL. 2.9.3) e derivava dalla p.la originaria 334 soppressa (v. ALL. 2.9.1);

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

elaborati planimetrici del fabbricato (v. ALL. 2.5.1, ALL. 2.10.2);

visure catastali di particelle confinanti (v. ALL. 2.8);

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEI FABBRICATI:

NORD: strada via Molino;

EST: proprietà aliena, in catasto al fl. 16 p.la 842 (v. ALL. 2.8.1, ALL. 2.8.2);

SUD: proprietà aliena, in catasto al fl. 16 p.la 848 (v. ALL. 2.8.3, ALL. 2.8.4).

**INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ CATASTALE:**

**ABITAZIONE:**

PIANI INTERRATO E PRIMO:

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4), rappresentato nelle planimetrie di rilievo (v. ALL. 5.2.1 pag. 2, 4) risulta conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale datata 07.07.2009 (v. ALL. 2.7.2), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 5.2.4 pagg. 1-2);

PIANO TERRA:

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4), rappresentato nella planimetria di rilievo (v. ALL. 5.2.1 pag. 1) risulta difforme rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale datata 07.07.2009 (v. ALL. 2.7.1), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 5.2.4 pagg. 1-2);

si rilevano le seguenti difformità, evidenziate in colore rosso:

nella planimetria catastale non risultano rappresentati la finestra esistente nel locale di ingresso, con affaccio sul fronte nord, i locali antibagno e bagno, il terrazzo accessibile dalla cucina e comunicante con lo scoperto mediante scala;

inoltre, la planimetria catastale indica destinazioni d'uso di locali differenti da quelli attuali:

cucinino in luogo del bagno; magazzino in luogo della camera, dispensa in luogo della cucina;

inoltre, nella planimetria catastale sono rappresentati 2 distinti locali soggiorno e pranzo, separati da una parete, in luogo dell'attuale locale unico doppio soggiorno-pranzo, che risulta anche in continuità spaziale con l'ingresso, senza la parete divisoria;

#### PIANO SECONDO:

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4), rappresentato nella planimetria di rilievo (v. ALL. 5.2.1 pag. 3) risulta difforme rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale datata 07.07.2009 (v. ALL. 2.7.1), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 5.2.4 pagg. 1-2);

si rilevano le seguenti difformità:

nella planimetria catastale non risultano rappresentate le pareti divisorie esistenti tra il vano scala ed il sottotetto, ed all'interno di quest'ultimo, laddove delimitano 3 locali distinti ed il bagno;

#### DEPOSITO:

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4), rappresentato nella planimetria di rilievo (v. ALL. 5.2.1 pag. 5) risulta conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale datata 07.07.2009 (v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.10.6), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 5.2.4 pagg. 4-5).

#### **NOTA SULL'AGGIORNAMENTO CATASTALE PER VARIAZIONE DELL'ABITAZIONE:**

Considerato che il differente assetto catastale dei piani terra e secondo dell'abitazione deriva dall'avvenuta esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, come da progetto di cui alla pratica edilizia 2010-19 (v. ALL. 4.8), DIA in variante prot. n. 4774 del 12.08.2010, in questa sede si è reso necessario predisporre denuncia di variazione catastale (pratica n. PNOO45579 del 23.08.2022), con l'aggiornamento delle planimetrie, dell'elaborato planimetrico e della misura dell'unità immobiliare (v. ALL. 1.5, ALL. 2.10.1, ALL. 2.10.2, ALL. 2.10.3, ALL. 2.10.4, ALL. 2.10.5);

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

Il lotto unico pignorato è sito in Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN), nella frazione di Pozzo ad est del capoluogo, in via Molino, in zona residenziale ed agricola servita da strade di collegamento con Spilimbergo, a nord, e con Rauscedo-Zoppola a sud-ovest (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Gli immobili afferenti al lotto unico comprendono 2 fabbricati ed uno scoperto esclusivo:

- fabbricato adibito ad abitazione indipendente, realizzato anteriormente al 1967 e parzialmente ristrutturato nel 2010, accessibile al civico n. 18 di via Molino, articolato su 4 livelli (piani terra e primo ad uso abitativo, piano interrato con accessori, piano secondo soffitta);
- fabbricato adibito a deposito pertinenziale all'abitazione, realizzato anteriormente al 1967 ed articolato su 2 livelli (piani terra e primo), accessibile dallo scoperto esclusivo;
- scoperto esclusivo a giardino/orto, parzialmente recintato sul perimetro.

**Caratteristiche zona:** residenziale adiacente a centro storico di frazione normale.

**Area urbanistica:** mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** farmacia (distanza 2,20 km), biblioteca civica (distanza 2,00 km), ufficio postale (distanza 2,00 km).

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste residenziali/agricole.

**Importanti centri limitrofi:** San Giorgio della Richinvelda capoluogo (2,00 km); Spilimbergo (9,00 km); Valvasone (6,90 km); Casarsa della Delizia (12,10 km); San Vito al Tagliamento (17,50 km); Pordenone (26,80 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Grave del fiume Tagliamento (1,10 km); Magredi Meduna-Cellina e Guado di Murlis (12,80 km).

**Attrazioni storiche:** centro storico di Spilimbergo (9,00 km); centro storico di Valvasone (6,90 km); Castello di Castellosa (1,20 km).

**Principali collegamenti pubblici:** fermata bus Pordenone-Spilimbergo (distante 200 m).

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) gli immobili pignorati sono risultati occupati dall'esecutato e dai suoi familiari, ivi residenti (v. ALL. 3.6.1).

In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, alla data del 05.05.2022 si è accertata l'insussistenza di contratti di locazione vigenti in capo all'esecutato, relativamente agli immobili in oggetto (v. ALL. 3.5).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da:

concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Dibenedetto Salvatore di Pordenone (PN) in data 23/02/2010 ai nn. 12911/1113;

Registrato a Pordenone (PN) in data 24/02/2010 ai nn. 2202/1T;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 25/02/2010 ai nn. 3142/600;

Importo ipoteca: € 163.000,00;

Importo capitale: € 81.300,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificazione notarile in data 29.11.2021, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

titolo esecutivo: contratto di mutuo fondiario in data 23.02.2010, depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.6) unitamente ad atto di precetto (v. ALL. 9.8);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati in data 05.05.2022 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 25.02.2010 (v. ALL. 3.4.1).

Dalla nota di iscrizione di ipoteca (v. ALL. 3.4.1) si desumono, tra l'altro, i seguenti dati:

Durata: 25 anni;

grava su n. 2 immobili in Catasto Fabbricati di San Giorgio della Richinvelda (PN), fl. 16, p.lla 847, subb. 1, 2;

debitore ipotecario: [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di [REDACTED] dei beni.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]

Derivante da:

concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Dibenedetto Salvatore di Pordenone (PN) in data 26/02/2010 ai nn. 12924/1124;

Registrato a Pordenone (PN) in data 01/03/2010 ai nn. 2381/1T;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 02/03/2010 ai nn. 3476/651;

Importo ipoteca: € 27.100,00;

Importo capitale: € 27.100,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificazione notarile in data 29.11.2021, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);  
 titolo esecutivo: contratto di mutuo fondiario in data 26.02.2010, depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.7) unitamente ad atto di precetto (v. ALL. 9.8);  
 ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati in data 05.05.2022 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);  
 nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 25.02.2010 (v. ALL. 3.4.2).

Dalla nota di iscrizione di ipoteca (v. ALL. 3.4.2) si desumono, tra l'altro, i seguenti dati:

Durata: 25 anni;

grava su n. 2 immobili in Catasto Fabbricati di San Giorgio della Richinvelda (PN), fl. 16, p.lla 847, subb. 1, 2;

debitore ipotecario: ( [REDACTED] )

( [REDACTED] ) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di ( [REDACTED] ) dei beni.

#### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ( [REDACTED] )

Derivante da:

atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone (PN) in data 13/02/2018 ai nn. 28;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 20/03/2018 ai nn. 4396/3299;

La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:

certificazione notarile in data 29.11.2021, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati in data 05.05.2022 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 20.03.2018 (v. ALL. 3.4.3).

Dalla nota di trascrizione di pignoramento (v. ALL. 3.4.3) si desumono, tra l'altro, i seguenti dati:  
 grava su n. 2 immobili in Catasto Fabbricati di San Giorgio della Richinvelda (PN), fl. 16, p.lla 847, subb. 1, 2;

debitore ipotecario: ( [REDACTED] )

( [REDACTED] ) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

il pignoramento è trascritto per la somma di € 2.958,05 oltre agli interessi maturati alla data dell'effettivo pagamento e tutte le successive spese occorrente.

#### **- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di ( [REDACTED] )

Derivante da:

atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone (PN) in data 21/10/2021 ai nn. 1914;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 12/11/2021 ai nn. 18071/13238;

La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:

certificazione notarile in data 29.11.2021, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati in data 05.05.2022 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 12.11.2021 (v. ALL. 3.4.4, ALL. 9.3);

nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 12.11.2021 corredata da certificazione del verbale di pignoramento immobili gravante dal 20.03.2018 (v. ALL. 9.4), depositata in atti della procedura.

Dall'atto di pignoramento immobiliare (v. ALL. 9.2) e dall'atto di precetto (v. ALL. 9.8), depositati in atti della procedura, si desume l'importo complessivo di € 116.358,85 dovuto da ( [REDACTED] )

( [REDACTED] )  
 Dalla nota di trascrizione di pignoramento (v. ALL. 3.4.4) si desumono, tra l'altro, i seguenti dati:  
 grava su n. 2 immobili in Catasto Fabbricati di San Giorgio della Richinvelda (PN), fl. 16, p.lla 847, subb. 1, 2;

debitore ipotecario: ( )  
 ( ) per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** unico (abitazione+deposito+scoperto)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

ABITAZIONE PIANI TERRA E PRIMO: SI

CANTINATO E SOFFITTA: NO.

La pratica edilizia n. 19/2010, avente ad oggetto DIA in variante prot. n. 4774 del 12.08.2010 per lavori di straordinaria manutenzione dell'abitazione (v. ALL. 4.8 pagg. 11 e segg.), è corredata da relazione tecnica secondo la Legge n. 13 del 09.01.1989 e D.M. 236 del 14.06.1989, da cui si desume l'accessibilità dell'abitazione nei locali al piano terra e negli spazi esterni, e l'adattabilità dei locali del piano primo.

In particolare, la relazione illustra l'adattabilità dell'edificio progettato e descrive le soluzioni e le opere previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per l'adattabilità ai piani terra e primo (porte, pavimenti, infissi esterni, terminali di impianti, servizi igienici, cucina, terrazzo, corridoi), specificando che la scala interna in futuro potrà essere provvista di servoscala o piattaforma elevatrice. La relazione tecnica ed i grafici illustrativi dell'adattabilità dell'abitazione (piante e sezione) sono riportati in ALL. 4.8 pagg. 17-27.

### Particolari vincoli:

Nel titolo di provenienza della proprietà del complesso pignorato all'esecutato (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.4) è indicato espressamente che il mappale 847 sub. 2 (deposito in corpo staccato) è destinato in modo durevole a servizio del mappale 847 sub. 1 (abitazione, attualmente identificata con il sub. 4 per effetto della variazione del 23.08.2022).

### Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di prestazione energetica dell'abitazione è stato redatto il 24.08.2022 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato ing. ( ) (v. ALL. 1.3), ed è stato depositato presso il Catasto CENED FVG della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo INSIEL:

TSI-REGAPE-2022-0021025-A del 24.08.2022;

codice certificato: 9303800004522 (v. ALL. 6.1);

classe energetica= F; indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 224,12 kWh/m2 anno. Si fa presente che l'APE è stato redatto tenendo conto della situazione riscontrata in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) con simulazione di impianto termico a termosifoni, che risulta predisposto ma non funzionante per assenza di caldaia; non si è tenuto conto della presenza della stufa a pellet, che è stata dichiarata dall'esecutato proprietà di terzi estranei alla procedura, per cui sarà asportata, insieme con i condizionatori, al momento della liberazione dell'immobile.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler a gas metano installato nella centrale termica al piano interrato.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non sono risultati presenti.

### Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati alla data del 05.05.2022 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2).

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1) ATTUALE PROPRIETARIO: ESECUTATO ( ) DAL 23.02.2010 (v. ALL. 3.1):**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dibenedetto Salvatore di Pordenone (PN), in data 23/02/2010, ai nn. 12910/1112;  
registrato a Pordenone (PN), in data 24/02/2010, ai nn. 2201/1T;  
trascritto a Pordenone (PN), in data 25/02/2010, ai nn. 3141/2158.

**DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.4):****Parte venditrice:**

rappresentato dalla procuratrice speciale ( )

**Parte acquirente:**

( ) che dichiara di essere coniugato in regime di ( ) dei beni;

**Oggetto di compravendita:**

immobile urbano sito a San Giorgio della Richinvelda, via Molino n. 18, composto da 9,5 vani catastali, distribuiti tra piano interrato, terra, primo e secondo; con annesso, in corpo staccato, locale di deposito esteso 239,00 mq distribuiti tra piano terra e primo;  
con scoperto di pertinenza esteso 975,00 mq compresa l'area occupata dai fabbricati;  
parte acquirente dichiara che il mappale 847 sub. 2 è destinato in modo durevole a servizio del mappale 847 sub. 1;

**Identificativi catastali:**

Catasto Fabbricati Comune San Giorgio della Richinvelda:  
fl. 16, p.la 847, sub. 1, categoria A/3, cl. 3, vani 9,5, piano S1-T-1-2, RC euro 515,17;  
fl. 16, p.la 847, sub. 2, categoria C/2, cl. 1, mq 239,00 piano T-1, RC euro 123,43;

**Confini del complesso:**

mappali 842, 848 e via Molino;

**Provenienza:**

La parte venditrice dichiara che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà, per averlo acquistato con atti per Notaio Marzona di Sedegliano e Spilimbergo, rispettivamente in data 24.04.1959 reg.to al n. 1155, ed in data 12.12.1968 reg.to al n. 3;

**Note:**

la parte alienante non garantisce la conformità degli impianti (di cui l'immobile oggetto del presente atto è dotato) alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione degli impianti, e la parte acquirente ne prende atto, e conferma di voler acquistare l'immobile nello stato in cui si trova; le parti dichiarano che l'immobile è di classe energetica G e che i costi per la gestione energetica sono molto alti;

**Dichiarazioni urbanistiche:**

la parte venditrice dichiara che le opere relative a quanto venduto sono state iniziate in data anteriore al 01.09.1967; che il tetto è stato demolito e rifatto conformemente alla concessione edilizia n. 2282/78 del 02.06.1978; che successivamente non sono state eseguite opere abbinabili a concessione o autorizzazione, che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi della legge n. 1150/1942 e successive modifiche, o ai sensi dell'art. 15 della legge n. 10/1977.

**6.2) PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO [REDACTED] DAL 12.12.1967****(v. ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.3):**

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Marzona Cesare di Spilimbergo, in data 12/12/1967, ai nn. 17943/9739;  
registrato a Spilimbergo, in data 02/01/1968, ai nn. 3 Mod. I vol. 133;  
trascritto ad Udine, in data 10/01/1968, ai nn. 697/605.

**DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.3):****Parti venditrici:**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Parte acquirente:**

[REDACTED]

**Oggetto di compravendita:**

terreno fra noti confini in Comune di San Giorgio della Richinvelda:

- 1) [REDACTED] fl. 16 p.lla 411 s.a. di are 26,70;
- 2) [REDACTED] fl. 16 p.lla 334a s.a. di are 6,00;

l'acquirente dichiara di aver effettuato l'acquisto allo scopo di arrotondare la sua proprietà rustica, e di dedicare la propria attività alla lavorazione della terra;

**Nota:**

la p.lla 334 del fl. 16, seminativo arborato di are 6,00 oggetto di compravendita, poi soppressa con frazionamento in data 02.07.2009, ha costituito le seguenti p.lle del fl. 16 **(v. ALL. 2.9.1):**

-p.lla 843 seminativo arborato di 35,00 mq, poi soppressa con il frazionamento di cui sopra, che ha costituito parte dell'attuale p.lla 847 **(v. ALL. 2.9.3);**

-p.lla 844 seminativo arborato di 565,00 mq, poi soppressa con il frazionamento di cui sopra, che ha costituito parte dell'attuale p.lla 848 confinante con la p.lla 847 **(v. ALL. 2.9.5);**

**6.3) PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO [REDACTED] DAL 24.04.1959****(v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.4):**

[REDACTED]

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Marzona Cesare di Sedegliano, in data 24/04/1959, ai nn. 3097/2021;  
registrato a Codroipo, in data 08/05/1959, ai nn. 1155 Mod. I vol. 139;  
trascritto ad Udine, in data 12/05/1959, ai nn. 9781/9110.

**DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO: (v. ALL. 3.2.4)****Parti:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Oggetto di divisione:**

i fratelli [REDACTED] suelencati premettono di essere comproprietari, ciascuno della quota di 1/4 in parti uguali, di vari terreni in San Giorgio della Richinvelda, pervenuti per successione testamentaria del padre [REDACTED] e con atto di permuta in data 24.04.1959 rep. n. 3096 Notaio Marzona Cesare;  
accettano espressamente l'eredità del loro padre e sciolgono la comunione tra loro esistente, assegnandosi ed accettando reciprocamente, a tacitazione di ogni loro diritto, i beni contenuti nei rispettivi assegni; in particolare:

Assegno III a [REDACTED] comprende, tra l'altro, i seguenti terreni: fl. 16 p.lla 172 s.a. di are 27,40; fl. 16 p.lla 181 prato di are 8,10; fl. 16 p.lla 182 prato di are 8,90.



7.

**PRATICHE EDILIZIE:****Numero pratica: 24/1963** - NON INERENTE AI FABBRICATI PIGNORATI

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione nuova costruzione

Note tipo pratica: Progettista: [REDACTED]

Per lavori: di costruzione di un porcile rurale per conto del coltivatore diretto [REDACTED]

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/02/1963 al n. di prot. 1081

Rilascio in data 09/05/1963 al n. di prot.

**NOTE:**

Dagli atti della pratica (v. ALL. 4.4), visionati ed acquisiti in estratto presso l'UTC del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN), si desume che il progetto prevede la costruzione di un fabbricato rurale, su terreno di proprietà di [REDACTED] sito in località Pozzo, censito in catasto al fl. 16 p.lla 410.

Dall'estratto di mappa catastale (v. ALL. 4.4 pag. 2) si desume che il fabbricato rurale oggetto della pratica edilizia n. 24/1963 non fa parte del complesso immobiliare oggi pignorato, (insistente sulla p.lla 847 del fl. 16), ma che insiste sull'attuale p.lla 842 confinante con la p.lla 847.

Tuttavia, nel suddetto estratto di mappa catastale si individua la p.lla 335 del fl. 16, sulla quale insistono i 2 fabbricati oggi pignorati, e cioè il fabbricato abitazione ed il fabbricato deposito in corpo staccato; dalla rappresentazione planimetrica di quest'ultimo non si evidenzia la presenza dell'attuale magazzino a nord-ovest.

L'attuale p.lla 847 sulla quale insiste il complesso pignorato deriva in parte dalla p.lla 335 soppressa (v. ALL. 2.9.2) per effetto di frazionamento del 02.07.2009; tale p.lla 335, originariamente qualificata come fabbricato rurale nell'impianto meccanografico del 18.12.1984, dopo la soppressione ha costituito, tra l'altro, la p.lla 840 del fl. 16 (v. ALL. 2.9.4) qualificata come fabbricato rurale di 940,00 mq, che successivamente è stata soppressa ed unita alla p.lla 847 di cui oggi costituisce parte. In definitiva, dagli atti estratti dalla pratica edilizia n. 24/1963, si desume la sussistenza, alla data del 25.02.1963, dei fabbricati afferenti al complesso oggi pignorato.

**Numero pratica: 173/1975** - NON INERENTE AI FABBRICATI PIGNORATI

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: autorizzazione nuova costruzione

Per lavori: di costruzione di una casa di abitazione in via Molino, Pozzo

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/11/1975 al n. di prot. 4337

Rilascio in data 06/12/1975 al n. di prot. 4337

**NOTE:**

Dagli atti della pratica (v. ALL. 4.5), visionati ed acquisiti in estratto presso l'UTC del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN), si desume che il progetto prevede la costruzione di una casa di abitazione, su terreno di proprietà di [REDACTED] sito in località Pozzo, censito in catasto al fl. 16 p.lle 410, 411, 334a, 335b.

Dall'estratto di mappa catastale (v. ALL. 4.5 pag. 2) si desume che la casa di nuova costruzione oggetto della pratica edilizia n. 173/1975 non fa parte del complesso immobiliare oggi pignorato, il quale insiste sull'attuale p.lla 847 del fl. 16; quest'ultima è derivata dall'unione di porzioni delle p.lle sopresse 335 (v. ALL. 2.9.2) e 334 (v. ALL. 2.9.1).

Inoltre, nel suddetto estratto di mappa catastale si individua la p.lla 335b del fl. 16, sulla quale insiste il fabbricato deposito oggi pignorato, rappresentato secondo l'attuale sagoma planimetrica, comprensiva anche del magazzino a nord-ovest.

L'attuale p.lla 847 sulla quale insiste il complesso pignorato deriva in parte dalla p.lla 335 soppressa (v. ALL. 2.9.2) per effetto di frazionamento del 02.07.2009; tale p.lla 335, originariamente qualificata come fabbricato rurale nell'impianto meccanografico del 18.12.1984, dopo la soppressione ha costituito, tra l'altro, la p.lla 840 del fl. 16 (v. ALL. 2.9.4) qualificata come fabbricato rurale di 940,00 mq, che successivamente è stata soppressa ed unita alla p.lla 847 di cui oggi costituisce parte.

La restante parte dell'attuale p.lla 847 deriva dalla p.lla 334 soppressa (v. ALL. 2.9.1) per effetto del frazionamento sopra citato; tale p.lla 334, originariamente qualificata come seminativo arborato nell'impianto meccanografico del 18.12.1984, dopo la soppressione ha costituito, tra l'altro, la p.lla 843 del fl. 16 (v. ALL. 2.9.3) qualificata come seminativo arborato di 35,00 mq, che successivamente è stata soppressa ed unita alla p.lla 847 di cui oggi costituisce parte.

In definitiva, si desume che l'attuale p.lla 847 del fl. 16, area di base e pertinenza degli immobili afferenti al complesso oggi pignorato estesa 975,00 mq (v. ALL. 2.6.4) è costituita dall'unione della ex p.lla 843 terreno di 35,00 mq e della ex p.lla 840 fabbricato rurale di 940,00 mq.

Dagli atti estratti dalla pratica edilizia n. 173/1975 si desume la sussistenza, alla data del 14.11.1975, dei 2 fabbricati (abitazione e deposito) afferenti al complesso oggi pignorato.

Negli atti della pratica edilizia n. 173/1975 sono presenti le note di trascrizione dei titoli di provenienza della proprietà a [REDACTED] in parte per atto di divisione in data 24.04.1959, ed in parte per atto di compravendita in data 12.12.1967, entrambi redatti da Notaio Cesare Marzona (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2).

#### **Numero pratica: 119/1978**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Progettista: [REDACTED]

Per lavori: di demolizione e rifacimento di tetto di fabbricato di civile abitazione in via Molino n. 16, Pozzo

Oggetto: demolizione e rifacimento di tetto

Presentazione in data 01/06/1978 al n. di prot. 2282

Rilascio in data 02/06/1978 al n. di prot. 2282/78

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

#### **NOTE:**

Dagli atti della pratica (v. ALL. 4.6), visionati ed acquisiti presso l'UTC del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN), si desume che il progetto prevede la demolizione ed il rifacimento del tetto di copertura del fabbricato di abitazione oggi pignorato, all'epoca insistente sull'originaria p.lla 335, nonché modifica dello spazio della preesistente soffitta.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 4.6):

richiesta di concessione edilizia; concessione ad eseguire attività edilizia;

grafici di progetto (estratto di mappa catastale, piante, prospetti e sezioni dello stato preesistente e di quello modificato dal progetto);

denuncia di inizio lavori in data 17.03.1979 e richiesta di delimitazione punti fissi.

#### **Numero pratica: 73/1982**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Progettista: [REDACTED]

Per lavori: di costruzione di parziale recinzione della proprietà in via Molino, Pozzo

Oggetto: costruzione recinzione

Presentazione in data 01/02/1982 al n. di prot. 1021

Rilascio in data 26/03/1982 al n. di prot. 1021/82

**NOTE:**

Dagli atti della pratica (v. ALL. 4.7), visionati ed acquisiti presso l'UTC del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN), si desume che il progetto prevede la costruzione di parziale recinzione della proprietà in via Molino, fl. 16 p.la 411, sia sul fronte strada sia su tratto di confine con la p.la 335 sulla quale insiste il fabbricato di abitazione oggi pignorato;

dalla rappresentazione in mappa catastale si evidenzia che sulla p.la 335 all'epoca insistevano, tra l'altro, i 2 fabbricati afferenti al complesso oggi pignorato (abitazione e deposito), attualmente insistenti sulla p.la 847;

il Progetto prevede la costruzione di recinzione mediante muretto in blocchi di altezza 60-80 cm con sovrastante rete metallica.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 4.7):

richiesta di concessione edilizia; concessione per la esecuzione di opere;

grafici di progetto (estratto di mappa catastale, piante, prospetti e sezioni della recinzione);

denuncia di inizio lavori in data 04.05.1982 e richiesta di delimitazione punti fissi;

nota di trascrizione e copia di titolo di proprietà di [REDACTED] atto di compravendita per Notaio Cesare Marzona in data 12.12.1967 rep. n. 17943/9739.

**Numero pratica: 19/2010**

Intestazione: ( [REDACTED] )

Tipo pratica: denuncia inizio attività

Note tipo pratica: Progettista: [REDACTED]

Per lavori: di straordinaria manutenzione di abitazione e costruzione di recinzione in via Molino, Pozzo

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/04/2010 al n. di prot. 2757

**NOTE:**

Dagli atti della pratica (v. ALL. 4.8 pagg. 1-10), visionati ed acquisiti presso l'UTC del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN), si desume che i lavori di manutenzione straordinaria hanno ad oggetto il fabbricato adibito ad abitazione e consistono in: sostituzione di serramenti interni ed esterni, nuova pavimentazione in legno nelle camere al piano primo, nuovo rivestimento in legno della scala, posa di controsoffitti in cartongesso in tutti i vani, revisione impianti idrico ed elettrico, levigatura pavimenti piano terra, intonacatura pareti cantina, tinteggiature interne ed esterne, sostituzione sanitari bagno piano primo, sostituzione davanzali.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 4.8 pagg. 1-10):

denuncia di inizio attività in data 27.04.2010 prot. n. 2527, con indicazione di inizio lavori in data 31.05.2010; relazione asseverata in data 26.04.2010; relazione tecnica illustrativa in data 26.04.2010; mappa catastale; estratto del PRG.

**Numero pratica: 19/2010 variante**

Intestazione: ( [REDACTED] )

Tipo pratica: DIA in variante

Note tipo pratica: [REDACTED]

Per lavori: di straordinaria manutenzione di abitazione e costruzione di recinzione (variante alla DIA del 27.04.2010 prot. n. 2527)

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/08/2010 al n. di prot. 4774

**NOTE:**

Dagli atti della pratica (v. ALL. 4.8 pagg. 11 e segg.), visionati ed acquisiti presso l'UTC del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN), si desume che con la DIA in variante si aggiungono altre opere ai lavori iniziati il 31.05.2010, così riassumibili:

Straordinaria manutenzione abitazione:

modifica divisorio al piano terra e realizzazione di nuova finestra sul lato nord, sostituzione serramenti interni ed esterni, creazione nuovo bagno ed antibagno al piano terra al posto del cucinino, realizzazione pareti divisorie in soffitta per sfruttare meglio lo spazio, revisione impianti elettrico ed idrico, rifacimento bagno piano primo, levigatura assi del pavimento in legno al piano primo, controsoffittatura in cartongesso in tutti i vani, realizzazione di terrazzo scoperto sul lato sud-est del fabbricato;

Recinzione:

il lotto è recintato sul lato ovest con muretto in cls e rete metallica; si vuole completare la recinzione mancante, realizzando due tipi di recinzione:

tipo A: sul lato nord (fronte abitazione) con muretto in cls e ringhiera in ferro battuto; cancello carraio sostenuto da colonne di cls, arretrato come da tavola di progetto, per garantire la sosta dei veicoli che accederanno alla proprietà;

tipo B: sui lati est e sud con zoccolo in cls e sovrastante rete metallica sorretta da colonne di cls.

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC

**(v. ALL. 4.8 pagg. 11 e segg.):**

denuncia di inizio attività in data 12.08.2010 prot. n. 4774, con indicazione inizio lavori in data 13.09.2010;

dichiarazione sostitutiva di certificazioni: lavori eseguiti in economia diretta (per le opere edili) da \_\_\_\_\_, in data 30.07.2010;

relazione asseverata in data 30.07.2010 contenente, tra l'altro, la dichiarazione che sarà emesso certificato di collaudo che attesti la conformità dell'opera al progetto, e contestualmente la denuncia di accatastamento, ove richiesta, con invio di copia delle planimetrie al Comune;

relazione tecnica illustrativa con indicazione delle opere, in data 30.07.2010;

relazione tecnica Legge n. 13 del 09.01.1989 e successivo D.M. 236 del 14.06.1989, che illustra l'adattabilità dell'edificio progettato e descrive le soluzioni e le opere previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche (adattabilità dell'edificio: porte, pavimenti, infissi esterni, terminali di impianti, servizi igienici, cucina, terrazzo, corridoi, scale (in futuro la scala potrà essere provvista di servoscala o piattaforma elevatrice), accessibilità spazi esterni;

grafici illustrativi dell'adattabilità: piante (piano terra, piano primo, bagno piano terra), sezione; tavole di progetto:

tav. 1/3: estratto CTR, estratto mappa catastale, estratto PRG;

tav. 2/3: planimetria, schema fognario, prospetti recinzioni e particolari; dai grafici si desume che il fabbricato deposito in corpo staccato non è oggetto di intervento;

tav. 3/3: piante (piano terra, piano primo, piano secondo), sezioni, prospetti.

**Negli atti della pratica non sono risultati presenti:** il certificato di collaudo attestante la conformità delle opere al progetto, la denuncia di variazione catastale, la copia delle planimetrie catastali, la richiesta di agibilità. La denuncia di variazione catastale è stata effettuata in questa sede **(v. ALL. 2.10).**

## 7.1

### Conformità edilizia:

#### **INFORMAZIONI IN MERITO ALLA CONFORMITÀ EDILIZIA:**

##### **PREMESSE:**

In risposta alla richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata **(v. ALL. 4.1)** l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) ha reso disponibili, per consultazione ed estrazione di copie, le seguenti pratiche edilizie:

**PRATICA 1963-24**, autorizzazione edilizia per costruzione di un porcile rurale, rilasciata a \_\_\_\_\_ il 09.05.1963 **(v. ALL. 4.4)**; la pratica non è inerente ai fabbricati pignorati; tuttavia dall'estratto di mappa catastale si individua la p.lla 335 originaria (da cui è derivata parte dell'attuale p.lla 847), sulla quale alla data del del 25.02.1963 erano già presenti entrambi i fab-

bricati oggi pignorati (abitazione e deposito); dalla mappa catastale si evidenzia il fabbricato deposito, che appare privo del corpo di fabbrica del magazzino nord-ovest;

**PRATICA 1975-173**, autorizzazione edilizia per la costruzione di una casa di abitazione su terreno di proprietà di [REDACTED] rilasciata il 06.12.1975 (v. ALL. 4.5); la pratica non è inerente ai fabbricati oggi pignorati; tuttavia dall'estratto di mappa catastale si individuano porzioni delle p.lla 334 e 335 originarie (da cui è derivata l'attuale p.lla 847), sulle quali alla data del 14.11.1975 era presente il fabbricato deposito oggi pignorato, che appare dotato anche del corpo di fabbrica del magazzino nord-ovest;

**PRATICA 1976-119**, concessione per demolizione e rifacimento del tetto dell'abitazione, rilasciata a [REDACTED] il 02.06.1978 (v. ALL. 4.6);

**PRATICA 1982-73**, concessione per costruzione di parziale recinzione, rilasciata a [REDACTED] il 26.03.1982 (v. ALL. 4.7); dalla mappa catastale si desume che un tratto della recinzione progettata era ubicato sul confine est della p.lla 335 (originaria, da cui è derivata parte dell'attuale p.lla 847), sulla quale insistevano i fabbricati abitazione e deposito oggi pignorati;

**PRATICA 2010-19**, denuncia di inizio attività per lavori di straordinaria manutenzione dell'abitazione oggi pignorata, con riferimento ai piani terra e secondo, e DIA in variante prot. n. 4774 del 12.08.2010 (v. ALL. 4.8);

#### **L'Ufficio Tecnico Comunale:**

ha rilasciato, in esito all'accesso agli atti, la nota scritta contenente l'elenco delle pratiche edilizie relative agli immobili al fl. 16 p.lla 847 subb. 1-2 reperite presso gli archivio comunali, precisando che, dagli archivi elettronici, risulta registrata a nome di [REDACTED] (precedente proprietario) anche la pratica edilizia 1962-26 (Costruzione stanza forzatura viti) che non è stato possibile reperire presso l'archivio cartaceo comunale; precisando inoltre che detta pratica potrebbe non riferirsi all'immobile oggetto del presente accesso agli atti, essendoci dei soggetti omonimi presso l'archivio comunale (v. ALL. 4.1 pag. 1);

ha rilasciato certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori del 21.06.2022 prot. n. 5071 (v. ALL. 4.2);

ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica del 20.06.2022 prot. n. 5033 (v. ALL. 4.3).

#### **CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA DELL'ABITAZIONE:**

tenendo conto di quanto esposto nelle premesse, si fa presente che l'assetto reale dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1) è risultato sostanzialmente conforme a quello del progetto approvato con pratica edilizia 2010-19, DIA in variante prot. n. 4774 del 12.08.2010, per lavori di straordinaria manutenzione di abitazione e costruzione di recinzione (v. ALL. 4.8 pagg. 11 e segg.), salvo alcune difformità nelle localizzazioni di seguito descritte, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto, in cui le difformità sono evidenziate in colore rosso (v. ALL. 5.2.5):

#### **PIANO TERRA:**

soggiorno-pranzo: attualmente consiste in un unico locale doppio, privo della parete divisoria rappresentata in progetto;

#### **PIANO SECONDO:**

soffitta: il locale adibito a bagno era destinato in progetto a ripostiglio; inoltre, in progetto non risulta rappresentata la parete divisoria del locale soffitta ovest dallo spazio di altezza inferiore ad 1,50 m adibito a deposito;

#### **SCOPERTO ESCLUSIVO:**

in sito non è risultata presente la recinzione prevista in progetto sul lato sud dello scoperto, a confine con la p.lla 848 del fl. 16, presumibilmente non completata.

#### **CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA DEL DEPOSITO:**

tenendo conto di quanto esposto nelle premesse, si fa presente che l'assetto reale del deposito riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1) non è raffrontabile con alcun progetto, sia perché non sono risultate disponibili pratiche edilizie, sia perché non si può affermare

con certezza che la pratica n. 26-1962 (dichiarata non reperibile presso l'archivio cartaceo comunale alla data del 23.06.2022) (v. ALL. 4.1 pag. 1) si riferisca o meno all'immobile in oggetto; attraverso la comparazione degli elementi disponibili, si desume quanto segue:  
 non è risultata disponibile una planimetria catastale di primo impianto del deposito, anteriore a quella della costituzione 07.07.2009 (v. ALL. 2.7.2), trattandosi di accessorio rustico destinato a servizio dell'abitazione, la quale era in origine un fabbricato rurale censito in catasto terreni sulla p.lla 335, e successivamente riportato in catasto fabbricati con il tipo mappale del 2009 da cui ha avuto origine l'attuale p.lla 847;  
 in data 25.02.1963 il fabbricato deposito era rappresentato in mappa catastale (v. ALL. 4.4), nella quale appare privo del magazzino nord-ovest;  
 in data 14.11.1975 il fabbricato deposito era rappresentato in mappa catastale (v. ALL. 4.5), nella quale appare dotato del magazzino a nord-ovest;  
 la costruzione del fabbricato deposito è anteriore quindi al 01.09.1967, ed il corpo di fabbrica del magazzino nord-ovest, così come individuabile nel raffronto delle planimetrie catastali contenute nelle pratiche edilizie sopra citate (v. ALL. 4.4, ALL. 4.5), potrebbe essere stata effettuata tra il 1963 ed il 1975, ma non è databile con esattezza;  
sulla base di tutto quanto sopra esposto nelle premesse e nelle considerazioni, si ritiene che la conformità edilizia del fabbricato deposito non sia accertabile per carenza documentale, supportata anche dalla nota dell'UTC del 23.06.2022 prot gen/2022/0005195 (v. ALL. 4.1).

#### **Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

##### **MODIFICHE INTERNE ABITAZIONE:**

da analisi comparata della documentazione risultata disponibile, si può riassumere quanto segue (v. ALL. 5.2.5):

- al piano terra non è stata realizzata la parete divisoria interna tra soggiorno e pranzo, prevista in progetto;
- al piano secondo è stata realizzata la parete divisoria tra la soffitta centrale e la soffitta ovest, parete non prevista in progetto;
- al piano secondo è stato realizzato il servizio igienico-sanitario nel locale destinato in progetto a ripostiglio.

Secondo la Legge Regionale 11.11.2009 n. 19 e s.m.i. (Codice regionale dell'edilizia, testo vigente dal 20.05.2021) tali interventi rientrano nell'art. 4 comma 2, cioè tra gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo edilizia, essendo assimilabili ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; le prime comprendono eliminazione, spostamento e realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscono elementi costitutivi dell'edificio, che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che non implicino incremento degli standards urbanistici; le seconde comprendono, tra l'altro, le opere per realizzare servizi igienico-sanitari ed impianti tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici. Tali opere sono riferibili ad attività di edilizia libera asseverata di cui all'art. 16 bis della Legge regionale medesima, mediante comunicazione di inizio lavori asseverata.

**Regolarizzabili mediante:** istanza di riduzione a conformità

**Descrizione delle opere da sanare:** le difformità riscontrate si ritengono sanabili secondo l'art. 51 comma 3 della Legge regionale 11.11.2009 n. 19 e s.m.i. mediante presentazione di istanza di riduzione a conformità degli interventi realizzati, corredata dai necessari documenti ed elaborati e con pagamento di sanzione pecuniaria;

pratica edilizia e sanzione pecuniaria: € 2.500,00

**Oneri Totali: € 2.500,00**

**Note:**

Gli oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate) sono stati stimati forfettariamente e prudenzialmente in € 2.500,00 comprensivi di sanzioni e spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia. Tuttavia il presente calcolo forfettario ha carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto un calcolo più preciso o esatto può essere ottenuto solo se elaborato da tecnici del Comune dopo la futura presentazione della pratica; in quella sede sarà necessario presentare documenti integrativi e fare il raffronto tra gli elaborati allegati agli atti legittimanti l'intero edificio ed il rilievo di quest'ultimo, con successiva sovrapposizione grafica e restituzione planimetrica; non è escluso, quindi, che in tale sede futura vengano considerate altre situazioni al momento non evidenti ed altri eventuali oneri.

Pertanto è necessario precisare che, dopo l'aggiudicazione all'asta del corpo pignorato (in tempi e condizioni non prevedibili alla data di stesura della presente relazione, anche per quanto attiene ad eventuali future variazioni di regolamenti e normative urbanistico-edilizie), l'effettiva sanabilità e la relativa esatta sanzione saranno determinate, in concreto, dall'Amministrazione Comunale, la quale si esprimerà solo a seguito dell'istruttoria della domanda inoltrata dal proprietario, previo accertamento dello stato dei luoghi e della consistenza delle opere difformi.

**7.2****Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Variante generale n. 12 del P.R.G.C. in vigore dal 08.06.2006 e successive varianti approvate, di cui l'ultima n. 37 in vigore dal 17.10.2019
In forza della delibera:	di C.C. n. 66 del 22.12.2005 di approvazione della variante generale n. 12 del PRGC, in vigore dal 08.06.2006; delibera di C.C. n. 36 del 02.10.2019 di approvazione dell'ultima variante n. 37, esecutiva dal 17.10.2019
Zona omogenea:	Zona B.2 - zone residenziali di completamento estensive (porzione); Zona E.6.1 - Zona di interesse agricolo (porzione) <b>(v. ALL. 4.3);</b>
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie relative all'area in catasto al fl. 16 mappale 847 sono specificate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) in data 20.06.2022, prot. n. 5033. Nel certificato è indicato che "non si accerta se i mappali in oggetto costituiscono pertinenza urbanistica di edifici precedentemente realizzati" <b>(v. ALL. 4.3).</b>

Il Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) ha rilasciato certificato in data 21.06.2022 prot. n. 5071 da cui si desume che alla data suddetta, per quanto si può riscontrare alla luce degli atti in possesso dell'Ufficio Tecnico Comunale, non risultano emessi provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 1150/1942, relativamente agli immobili distinti in catasto al foglio 16, mappale 847, subb. 1-2, ubicati nel Comune censuario in via Molino, intestati al sig. ( ) **(v. ALL. 4.2).**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **unico (abitazione+deposito+scoperto)**

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ( ) Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

È posto al piano: terra, primo (locali residenziali), interrato (locali accessori), secondo (soffitta); terra e primo (deposito).

Gli edifici (abitazione e deposito) sono stati costruiti anteriormente al 01.09.1967.

L'edificio abitazione è stato ristrutturato nel 2010.

L'unità immobiliare abitazione è identificata con il numero civico 18 di via Molino; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m (piano terra); 2,78 m (piano primo); 0,40-1,50-2,15 m (soffitta); 2,60 (piano interrato).

L'intero fabbricato abitazione è composto da n. 4 piani, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

L'intero fabbricato deposito è composto da n. 2 piani fuori terra e nessuno interrato.

Stato di manutenzione generale: buono (abitazione); mediocre (deposito).

### **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il corpo unico pignorato è un complesso immobiliare che comprende un fabbricato ad uso di abitazione unifamiliare indipendente con accessori, un fabbricato ad uso di deposito pertinenziale, ed uno scoperto esclusivo. In particolare:

**Abitazione:** terra-cielo, accessibile dalla strada pubblica, articolata su 4 livelli serviti da scala interna, con locali residenziali ai piani terra e primo, soffitta praticabile al piano secondo, accessori al piano interrato; i locali residenziali consistono in una zona giorno al piano terra (ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, camera, lavanderia, bagno finestrato, terrazzo), ed una zona notte al piano primo (disimpegno, n. 3 camere, bagno finestrato) (v. ALL. 5.2.1 pagg. 1-2);

la soffitta al piano secondo consiste in uno spazio di sottotetto suddiviso in 3 locali mediante tramezzature, ed è dotata di bagno finestrato (v. ALL. 5.2.1 pag. 3);

gli accessori al piano interrato consistono in cantina, disimpegno, centrale termica (v. ALL. 5.2.1 pag. 4);

**Deposito:** corpo di fabbrica staccato dall'abitazione e posto a servizio di questa, accessibile dallo scoperto esclusivo, articolato su 2 livelli, composto da locali adibiti a magazzini rustici al piano terra, privi di collegamento verticale con i locali del piano primo (v. ALL. 5.2.1 pag. 5);

**Scoperto esclusivo:** a giardino/orto, interposto tra i fabbricati abitazione e deposito ed a questi circostante (v. ALL. 5.1.1 pag. 1).

### **ABITAZIONE AL PIANO TERRA:**

Attraverso portoncino al civico n. 18 di via Molino si accede al locale di ingresso-disimpegno dell'abitazione al piano terra (v. ALL. 5.1.1 foto da 1 a 6; ALL. 5.1.2 foto da 1 a 3);

l'ingresso, a pianta rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sul fronte nord, comunica con la scala interna ed è posto in continuità spaziale con il soggiorno-pranzo (v. ALL. 5.1.2 pag. 1, foto da 4 a 10, da 57 a 60, ALL. 5.2.1 pag. 1).

Il soggiorno-pranzo, a pianta rettangolare, è dotato di 2 finestre, con affacci rispettivamente sui fronti sud ed est, e comunica con la cucina; nel soggiorno-pranzo è presente una stufa a pellet (v. ALL. 5.1.2 foto da 11 a 21, ALL. 5.2.1 pag. 1).

Dall'ingresso si accede al bagno, preceduto da antibagno; quest'ultimo, a pianta rettangolare, è un locale cieco adibito a lavanderia (v. ALL. 5.1.2 foto da 22 a 31; ALL. 5.2.1 pag. 1).

Il bagno, a pianta rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sul fronte nord, ed è accessoriato con lavabo, wc, bidet e cabina doccia (v. ALL. 5.1.2 foto da 32 a 44, ALL. 5.2.1 pag. 1).

Dall'ingresso si accede ad una camera a pianta pressoché quadrata, dotata di finestra con affaccio sul fronte sud (v. ALL. 5.1.2 foto da 45 a 56, ALL. 5.2.1 pag. 1).



Dall'ingresso si accede alla scala interna afferente al piano primo, ed anche alla porta di comunicazione con rampa di scala interna afferente al piano interrato (v. ALL. 5.1.2 foto 57-58, ALL. 5.2.1 pagg. 1-2).

Dal soggiorno-pranzo si accede alla cucina, a pianta rettangolare, dotata di porta finestra afferente al terrazzo sul fronte sud (v. ALL. 5.1.2 foto 15, da 61 a 66, ALL. 5.2.1 pag. 1).

Il terrazzo, a pianta rettangolare, comunica con lo scoperto esclusivo mediante rampa di scala che discende alla quota del piano di campagna (v. ALL. 5.1.2 foto da 67 a 72, ALL. 5.2.1 pag. 1).

#### **ABITAZIONE AL PIANO PRIMO:**

L'ingresso del piano terra comunica, mediante scala interna a 2 rampe parallele, con i locali residenziali al piano primo (v. ALL. 5.1.3 pag. 1, foto da 1 a 6, ALL. 5.2.1 pag. 2); la scala smonta nel disimpegno a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sul fronte nord, comunicante con 3 camere e con il bagno (v. ALL. 5.1.3 foto da 7 a 12, 33, 44-45, da 55 a 58, ALL. 5.2.1 pag. 2).

La camera 1, a pianta quadrata, è dotata di finestra con affaccio sul fronte sud (v. ALL. 5.1.3 foto da 13 a 24, ALL. 5.2.1 pag. 2).

La camera 2, a pianta pressoché quadrata, è dotata di finestra con affaccio sul fronte sud (v. ALL. 5.1.3 foto da 25 a 31, ALL. 5.2.1 pag. 2).

La camera 3, a pianta pressoché quadrata, è dotata di finestra con affaccio sul fronte sud (v. ALL. 5.1.3 foto da 34 a 43, ALL. 5.2.1 pag. 2).

Il bagno, a pianta rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sul fronte nord ed è accessoriato con lavabo, wc, bidet e cabina doccia (v. ALL. 5.1.3 foto da 46 a 55, ALL. 5.2.1 pag.2).

#### **SOFFITTA AL PIANO SECONDO:**

Il disimpegno del piano primo comunica, mediante vano porta, con scala interna a 2 rampe parallele afferente alla soffitta al piano secondo (v. ALL. 5.1.4 pag. 1, foto da 1 a 8, ALL. 5.2.1 pag. 3).

Immediatamente a destra dello smonto della scala nella soffitta, si accede ad un locale a pianta rettangolare, delimitato da pareti perimetrali cieche e dotato di abbaino; il locale è adibito a camera, ma non è fruibile, con altezza di circa 1,50 m (v. ALL. 5.1.4 foto da 9 a 13, ALL. 5.2.1 pag. 3).

Di fronte al pianerottolo di smonto della scala si accede al locale centrale, dotato di finestra con affaccio sul fronte nord, adibito a camera e comunicante con bagno mediante varco di passaggio privo di porta (v. ALL. 5.1.4 foto da 14 a 18, 26-27, ALL. 5.2.1 pag. 3).

Il bagno, a pianta rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sul fronte sud ed è accessoriato con lavabo, wc, bidet e vasca (v. ALL. 5.1.4 foto da 19 a 25, ALL. 5.2.1 pag. 3).

Il locale centrale della soffitta comunica, mediante varco di passaggio, con un locale cieco adibito a deposito, di altezza inferiore ad 1,50 m (v. ALL. 5.1.4 foto da 28 a 33, ALL. 5.2.1 pag. 3).

#### **ACCESSORI AL PIANO INTERRATO:**

L'ingresso del piano terra comunica, mediante vano porta, con scala interna afferente al piano interrato; la scala smonta nel locale cantina, a pianta pressoché quadrata, dotato di finestra alta sul fronte sud (v. ALL. 5.1.5 pag. 1, foto da 1 a 9, ALL. 5.2.1 pag. 4).

La cantina comunica con piccolo disimpegno a pianta rettangolare dotato di finestra alta sul fronte sud, comunicante a sua volta, mediante vano porta, con locale centrale termica a pianta rettangolare, dotato di scala interna che sale alla quota del piano di campagna nello scoperto esclusivo; nel locale centrale termica è presente boiler per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio dell'abitazione (v. ALL. 5.1.5 foto 7-8, da 10 a 17, ALL. 5.2.1 pag. 4).

#### **DEPOSITO:**

Dallo scoperto esclusivo si accede al fabbricato ad uso di deposito, staccato dal fabbricato abitazione ed ubicato a sud di quest'ultimo (v. ALL. 5.1.1 pag. 1, foto 1-2, 13-14, 19, 37-38, ALL. 5.1.6 pag. 1); la parte centrale del fabbricato si articola su 2 livelli; al piano terra comprende un passaggio coperto dal quale si accede a 3 locali rustici adibiti a magazzini (v. ALL. 5.1.6 foto da 1 a 7, da 14 a 26, ALL. 5.2.1 pag. 5);

sul lato sud del fabbricato deposito, dallo scoperto si accede ad un locale magazzino a pianta rettangolare articolato su un solo livello (v. ALL. 5.1.6 foto da 8 a 13, ALL. 5.2.1 pag. 5);

sul lato nord-ovest del fabbricato deposito, dallo scoperto si accede ad un locale magazzino a pianta ret-

tangolare allungata, articolato su un solo livello (v. ALL. 5.1.6 foto 28, da 30 a 36, ALL. 5.2.1 pag. 5);  
i locali al piano primo non sono risultati ispezionabili in quanto privi di scala di accesso (v. ALL. 5.1.6 pag. 1, foto da 1 a 6, 8, 12, 27, 29, ALL. 5.2.1 pag. 5).

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:**

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) i fabbricati sono risultati in condizioni generali così riassumibili:  
abitazione: buona; deposito: mediocre.

#### **ABITAZIONE:**

I locali interni sono rifiniti con elementi costitutivi recenti e di media qualità (infissi esterni ed interni, pavimenti, rivestimenti, apparecchi igienico-sanitari) che sono risultati, attraverso semplici ispezioni de visu ed in assenza di indagini strumentali, generalmente in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'abitazione è risultata priva di agibilità (pratica non disponibile) e gli impianti privi di dichiarazioni di conformità rilasciati da ditte esecutrici.

L'impianto termico appare predisposto con termosifoni, ma non è funzionante per assenza di caldaia, per cui nell'APE è stato considerato come simulato (v. ALL. 6.1); il riscaldamento dell'abitazione è garantito da stufa a pellet installata nel soggiorno-pranzo al piano terra, dichiarata dall'esecutato di proprietà di terzi, per cui sarà asportata all'atto della liberazione dell'immobile.

Si è riscontrata la presenza di puntuali difetti/criticità nelle localizzazioni sottoelencate:

#### PIANO TERRA:

cucina: presenza di fessurazione nella muratura parete perimetrale est (v. ALL. 5.1.1 foto 8, da 11 a 13), visibile sul prospetto esterno;

antibagno: assenza di finitura nella mostra del vano di comunicazione con l'ingresso (v. ALL. 5.1.2 foto 23, 25, 30-31); puntuale degrado dello strato di finitura all'attacco tra pareti e soffitto, nella superficie sovrastante il rivestimento in piastrelle, con macchie (v. ALL. 5.1.2 foto 25, 28-29-30);

bagno: assenza di finitura nella mostra del vano di comunicazione con l'antibagno (v. ALL. 5.1.2 foto 43); puntuale degrado dello strato di finitura all'attacco tra pareti e soffitto nella superficie sovrastante il rivestimento in piastrelle, con macchie (v. ALL. 5.1.2 foto 33, 36);

camera: difetto nella finitura nel davanzale della finestra (v. ALL. 5.1.2 foto da 49 a 52);

terrazzo: assenza di intonaco sulla superficie esterna sud, che risulta al rustico, essendo rimasta presumibilmente incompiuta (v. ALL. 5.1.2 foto 71-72);

#### PIANO PRIMO:

camera 1: puntuale degrado dello strato di finitura all'attacco tra pareti e soffitto nell'angolo sud-ovest, con macchie e segni di umidità (v. ALL. 5.1.3 foto da 17 a 20); difetto di finitura nella superficie soprastante la mostra nel vano porta di comunicazione con il disimpegno (v. ALL. 5.1.3 foto 15, da 21 a 24, 57);

camera 2: assenza di finitura nella mostra del vano di comunicazione con il disimpegno (v. ALL. 5.1.3 foto 33, 58);

camera 3: assenza di finitura nella mostra del vano di comunicazione con il disimpegno ed assenza di porta, in luogo della quale vi è una tenda (v. ALL. 5.1.3 foto 34, 36, 43);

bagno: assenza di finitura nella mostra del vano di comunicazione con il disimpegno (v. ALL. 5.1.3 foto 53-54);

#### PIANO SECONDO:

bagno: assenza di porta nel vano di comunicazione con il locale adiacente (v. ALL. 5.1.4 foto 18); presenza di segni di umidità, con macchie e muffe, sulle superfici delle pareti non rivestite con piastrelle e sull'intera superficie del soffitto (v. ALL. 5.1.4 foto 19, 24);

locale centrale: assenza di finitura nel varco di comunicazione con lo spazio cieco della soffitta adibito a deposito (v. ALL. 5.1.4 foto 28, 32, 33);

#### PIANO INTERRATO:

tutti i locali: degrado dello strato di finitura delle pareti ove presente (tinteggiatura, intonaco) con segni di umidità, muffe e screpolature; presenza di ristagni di acqua sul piano di calpestio, presumibilmente discendente dal piano di campagna attraverso il vano (privo di porta) del locale centrale termica; qui presenza di elementi impiantistici vetusti a vista sulle pareti (v. foto in ALL. 5.1.5).

**DEPOSITO:**

fabbricato di vecchia costruzione adibito a deposito/magazzini, presumibilmente in origine destinato ad annessi rustici a servizio dell'abitazione (ex fabbricato rurale); si presenta, nel suo insieme, vetusto ed in mediocre stato di conservazione negli elementi costruttivi ispezionabili de visu (v. foto in ALL. 5.1.6).

**CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>non verificabili</b> Riferito limitatamente a: abitazione Note: dati desunti da grafici di progetto in atti di pratica edilizia 1978-199 (v. ALL. 4.6)
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: deposito staccato
Solai	tipologia: <b>in latero-cemento</b> Riferito limitatamente a: deposito staccato (passaggio coperto)
Strutture verticali	materiale: <b>muratura in sassi e laterizio</b> Riferito limitatamente a: deposito staccato

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ad anta singola o doppia</b> materiale: <b>alluminio anodizzato; legno; vetro</b> protezione: <b>scuri in legno ad ante; zanzariere</b> materiale protezione: <b>legno (scuri)</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Infissi interni	tipologia: <b>a battente (camere); a soffietto (bagno piano terra)</b> materiale: <b>legno tamburato (porte a battente); plastica porta a soffietto</b> condizioni: <b>da revisionare</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> rivestimento: <b>intonaco e tinteggiatura (abitazione); al rustico (deposito staccato)</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle ceramiche (bagni, cucina)</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione locali piano terra
Pavim. Interna	materiale: <b>listoni di legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione (camere e disimpegno piano primo)
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>non verificabili</b> Riferito limitatamente a: abitazione piano interrato
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente (abitazione)</b> materiale: <b>legno</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Rivestimento	ubicazione: <b>pareti</b> materiale: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>generalmente buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Rivestimento	ubicazione: <b>soffitti</b> materiale: <b>controsoffittatura cartongesso</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione locali piano terra
Rivestimento	ubicazione: <b>pareti bagno, pareti cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione

Rivestimento	ubicazione: <b>rampe scala interna</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione (scala interna)
Scale	posizione: <b>scala interna a 2 rampe parallele</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione (scala interna di collegamento interpiano)
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>manca certificazione</b> Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzioni di indagini strumentali
Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non certificata</b> Riferito limitatamente a: abitazione (locali residenziali piani terra, primo) Note: i condizionatori sono stati dichiarati di proprietà di terzi dall'esecutato, per cui saranno asportati all'atto della liberazione dell'immobile; i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia, localmente componenti a vista</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>manca certificazione</b> Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia, localmente componenti a vista</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>manca certificazione</b> Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas metano</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non certificata</b> Riferito limitatamente a: abitazione (vari livelli) Note: l'impianto di riscaldamento risulta predisposto ma privo di caldaia, quindi non funzionante; gli elementi impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>biomasse solide</b> diffusori: <b>stufa (a pellet)</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>non certificata</b> Riferito limitatamente a: abitazione (piano terra) Note: la stufa a pellet installata nel soggiorno-pranzo è stata dichiarata di proprietà di terzi dall'esecutato, per cui sarà rimossa all'atto della liberazione dell'immobile

**INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

La consistenza del corpo unico comprendente abitazione+deposito+scoperto (v. ALL. 5.2.1, ALL. 5.2.2) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

**SUPERFICI REALI LORDE:**

le superfici reali lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo indicate nelle planimetrie quotate in ALL. 5.2.3, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nelle planimetrie in ALL. 5.2.2:

**SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):**

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore;

**SUPERFICI REALI DEI LOCALI ACCESSORI:**

ciascuna superficie è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore;

**SUPERFICIE REALE DEL TERRAZZO:**

determinata separatamente dalla superficie dei locali interni residenziali;

**SUPERFICIE REALE DELLO SCOPERTO:**

è stata determinata a partire dalla superficie catastale risultante dalla visura dell'area di base e pertinenza dei fabbricati, ovvero dalla superficie catastale dell'intera p.lla 847 del fl. 16 (v. ALL. 2.6.4), dalla quale è stata detratta la superficie coperta dai corpi di fabbrica (abitazione; deposito staccato):

superficie intera area di base e pertinenza del fabbricato = 975,00 mq (v. ALL. 2.6.4);

superficie coperta dai fabbricati (v. ALL. 5.2.2):

abitazione+deposito =  $(109,31+17,48)\text{mq} + 171,91\text{mq} = (126,79+171,91)\text{mq} = 298,70\text{mq}$

superficie coperta totale = 298,70 mq;

superficie scoperta complessiva =  $(975,00 - 298,70)\text{mq} = 676,30\text{mq}$ ;

nell'ambito della superficie scoperta complessiva si individuano 2 porzioni differenti, alle quali sono stati applicati differenti indici mercantili (o coefficienti di ragguglio), secondo letteratura e pratica corrente:

superficie scoperta fino a 100,00 mq = 100,00 mq

superficie scoperta oltre 100,00 mq =  $(676,30 - 100,00)\text{mq} = 576,30\text{mq}$ ;

**SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):**

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo indice mercantile (o coefficiente di ragguglio);

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO PIGNORATO:**

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **337,48 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali piano terra	sup reale lorda	1,00	109,31	€ 500,00
locali residenziali piano primo	sup reale lorda	1,00	93,76	€ 500,00
terrazzo	sup reale lorda	0,30	5,24	€ 500,00
accessori comunicanti piano interrato	sup reale lorda	0,50	18,00	€ 500,00
soffitta piano secondo	sup reale lorda	0,25	23,44	€ 500,00
deposito in corpo staccato	sup reale lorda	0,25	66,20	€ 500,00
scoperto esclusivo fino a 100 mq	sup reale lorda	0,10	10,00	€ 500,00
scoperto esclusivo oltre 100 mq	sup reale lorda	0,02	11,53	€ 500,00

**337,48****Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2° semestre 2021

Zona: San Giorgio della Richinvelda (PN), zona extraurbana/agricola vivaistico-viticola con frazioni minori

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico terra-cielo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 450,00

Valore di mercato max (€/mq): 650,00

**Accessori:**

unico

(abitazione+deposito+scoperto) Posto al piano interrato

**1. cantinato**

Composto da 2 locali: cantina e centrale termica, con interposto disimpegno.

Sviluppa una superficie complessiva lorda di 36,00 mq (v. ALL. 5.2.2).

Gli accessori cantina e centrale termica con interposto disimpegno occupano l'intero piano interrato del fabbricato abitazione; sono accessibili dai locali residenziali al piano terra mediante scala interna che discende dal locale di ingresso; inoltre, comunicano con lo scoperto mediante scala che sale dal locale centrale termica fino al piano di campagna;

gli accessori al piano interrato non sono dotati di un proprio identificativo catastale, ma fanno parte dell'unità immobiliare abitativa censita al fl. 16 p.lla 842 sub. 4 (ex sub. 1) (v. ALL. 2.10.1, ALL. 2.10.2, ALL. 2.10.3, ALL. 2.10.4, ALL. 2.10.5, ALL. 5.2.2);

il cantinato al piano interrato è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.7).

unico

(abitazione+deposito+scoperto) Posto al piano secondo

**2. soffitta**

Composto da spazio di sottotetto soprastante l'abitazione.

Sviluppa una superficie complessiva lorda di 93,76 mq (v. ALL. 5.2.2).

L'accessorio soffitta consiste in 3 locali di altezza variabile (min 0,40 m; medio 1,50 m; max 2,15 m) ed un bagno, tutti ricavati nel sottotetto mediante apposizione di tramezzature interne;

La soffitta è accessibile dai locali dell'abitazione mediante scala interna che sale dal disimpegno del piano primo.

La soffitta non è dotata di proprio identificativo catastale, ma fa parte dell'unità immobiliare abitativa censita al fl. 16 p.lla 847 sub. 4 (ex sub. 1)

(v. ALL. 2.10.1, ALL. 2.10.2, ALL. 2.10.3, ALL. 2.10.4, ALL. 2.10.5, ALL. 5.2.2);

la soffitta è stata valutata nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.7).

unico

(abitazione+deposito+scoperto) Posto al piano terra, primo

**3. deposito in corpo staccato**

Composto da 5 magazzini al piano terra, e 2 magazzini al piano primo.

Sviluppa una superficie complessiva lorda di 264,79 mq (v. ALL. 5.2.2).

Il fabbricato deposito è accessibile dallo scoperto e costituisce pertinenza dell'abitazione; dal titolo di proprietà dell'esecutato (v. ALL. 3.1.1) si desume che il fabbricato deposito "è destinato in modo durevole a servizio" dell'abitazione.

Al piano terra il locale magazzino posto a nord-ovest e quello posto a sud-ovest sono accessibili direttamente dallo scoperto;

gli altri 3 locali magazzini sono accessibili dal passaggio coperto centrale.

Al piano primo i 2 magazzini non sono risultati accessibili, in quanto privi di scala di comunicazione con il piano sottostante (v. ALL. 5.2.2).

Il fabbricato deposito in corpo staccato è dotato di proprio identificativo catastale: fl. 16 p.lla 847 sub. 2 (v. ALL. 2.5.1, ALL. 2.5.2, ALL. 2.6.2, ALL. 2.7.2, ALL. 2.10.6, ALL. 2.10.7).

L'accessorio deposito è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.7).

unico  
(abitazione+deposito+scoperto) Posto al piano terra  
Sviluppa una superficie complessiva di 676,30 mq.

**4. scoperto esclusivo** Lo scoperto esclusivo pertinenziale, adibito a giardino/orto, è accessibile sia dalla strada via Molino attraverso varco nella recinzione, nell'angolo nord-ovest del complesso, sia dal terrazzo antistante la cucina al piano terra, mediante scala esterna che discende al piano di campagna (v. ALL. 5.2.2). Fino al 23.08.2022 lo scoperto era identificato catastalmente al fl. 16 p.lla 847 sub. 3 come corte, bene non censibile, comune al sub. 1 (abitazione) ed al sub. 2 (deposito) (v. ALL. 2.5.1, ALL. 2.5.2, ALL. 2.6.3); per effetto della variazione catastale dell'abitazione, pratica n. PN0045597 del 23.08.2022 il sub. 3 è stato soppresso, e lo scoperto fa parte dell'unità immobiliare abitazione fl. 16 p.lla 847 sub. 4 (v. ALL. 2.10.1, ALL. 2.10.2, ALL. 2.10.3, ALL. 2.10.4, ALL. 2.10.5); lo scoperto è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.7).

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Nella stima del lotto sono stati adottati sequenzialmente i criteri di seguito esposti:

#### **I) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA - Market Comparison Approach,**

in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (San Giorgio della Richinvelda (PN), frazione Pozzo, zona agricola nelle adiacenze di via Molino, abitazioni unifamiliari terra-cielo con accessori e scoperto pertinenziale), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi anteriori ad agosto 2022 (v. ALL. 7.6); applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile oggetto di stima (v. ALL. 7.7); conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 7.7;

#### **II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con:**

i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati immobiliari risultate disponibili (v. ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5);

#### **III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima dell'immobile pignorato,**

tenendo conto contestualmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 7.6, ALL. 7.7) e delle risultanze dell'Osservatorio OMI Agenzie Entrate (v. ALL. 7.1);

#### **IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato,**

attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

#### **V) Decurtazione, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dei seguenti importi:**

-importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);

-importo stimato per la regolarizzazione delle difformità edilizie.



**Elenco fonti di documenti:**

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.10);  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.1.2, ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2, ALL. 3.3, ALL. 3.4, ALL. 3.7);  
 Uffici del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.5);  
 Ufficio Tecnico di Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) (v. ALL. 4);  
 Archivio Notarile Distrettuale di Pordenone (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3);  
 Archivio Notarile Distrettuale di Udine (v. ALL. 3.2.4, ALL. 3.2.5);  
 Ufficio Servizi Demografici del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) (v. ALL. 3.6.1);  
 Ufficio di Stato Civile del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) (v. ALL. 3.6.2);  
 Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Meduno (PN) (v. ALL. 3.6.3);

**Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:****OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1);  
 Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare FIMAA Provincia di Pordenone (v. ALL. 7.2);  
 Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.3);  
 Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 7.4);  
 Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.5);

**FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):**

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi anteriori ad agosto 2022, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con quelli pignorati, siti in Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN), frazione di Pozzo, facenti parte di fabbricati unifamiliari terra-cielo con scoperto esclusivo e con accessori, ubicati nelle immediate adiacenze di via Molino (v. ALL. 7.6);

**Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):**

desunti dalle fonti risultate disponibili:

**1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1):**

Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), zona extraurbana agricola vivaistico-viticola con frazioni minori, abitazioni economiche in normale stato conservativo:  
 min=€/mq 450,00; max=€/mq 650,00; medio=€/mq 550,00;

**2) Borsino FIMAA (v. ALL. 7.2):**

Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), periferia, abitazioni usate:  
 min=€/mq 400,00; max=€/mq 600,00; medio=€/mq 500,00;

**3) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.3):**

Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), zona extraurbana agricola vivaistico-viticola con frazioni minori, rurale; abitazioni stabili di fascia media:  
 min=€/mq 413,00; max=€/mq 533,00; medio=€/mq 457,00;

**4) Immobiliare.it (v. ALL. 7.4):**

Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), zona indistinta, prezzo per immobili residenziali:  
 medio=€/mq 409,00;

**5) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 7.5):**

Comune San Giorgio della Richinvelda (PN), zona indistinta, prezzo richiesto in vendita per immobili residenziali:  
 min=€/mq 500,00; max=€/mq 800,00; medio=€/mq 650,00;

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume un parametro unitario medio indicativo, compreso tra un minimo di €/mq 400,00 ed un massimo di €/mq 650,00 con un valore medio di €/mq 525,00.

**8.2 Valutazione corpi:**

**unico (abitazione+deposito+scoperto). Abitazione di tipo economico [A3] con annessi cantinato, soffitta, deposito in corpo staccato, scoperto esclusivo**

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 500,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

**I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach**, con il supporto dei dati di recenti compravendite nella zona (v. ALL. 7.6, ALL. 7.7);

**II) Raffronto del valore unitario di cui al punto I) con i valori unitari medi di zona**

desunti dalle fonti risultate disponibili (v. ALL. 7.1, ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario minimo pari a circa €/mq 400,00 ed un massimo pari ad €/mq 650,00; valore unitario medio indicativo di €/mq 525,00;

**III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima**

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima:

VU = €/mq 500,00.

In conclusione, il valore complessivo stimato dell'intero corpo pignorato, calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato:

$V = VU * SC = €/mq 500,00 * mq 337,48 = € 168.740,00=.$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali piano terra	109,31	€ 500,00	€ 54.655,00
locali residenziali piano primo	93,76	€ 500,00	€ 46.880,00
terrazzo	5,24	€ 500,00	€ 2.620,00
accessori comunicanti piano interrato	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
soffitta piano secondo	23,44	€ 500,00	€ 11.720,00
deposito in corpo staccato	66,20	€ 500,00	€ 33.100,00
scoperto esclusivo fino a 100,00 mq	10,00	€ 500,00	€ 5.000,00
scoperto esclusivo oltre 100,00 mq	11,53	€ 500,00	€ 5.765,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 168.740,00
Valore corpo			€ 168.740,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.740,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.740,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lor- da</i>	<i>Valore intero medio ponder- ale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico (abitazione+deposito+scoperto)	Abitazione di tipo economico [A3] con annes- si cantinato, soffitta, deposi- to in corpo staccato, scoperto esclu- sivo	337,48	€ 168.740,00	€ 168.740,00

**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% )  
Detrazione spese tecniche di regolarizzazione edilizia

€ 25.311,00

€ 2.500,00

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

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

**€ 140.929,00**

**ELENCO ALLEGATI:****ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 29.04.2022 (*pagg. 1-10*)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 02.05.2022 (*pagg. 1-5*)
- **ALL. 1.3:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (*pagg. 1-6*)
- **ALL. 1.4:** Verbale di accesso presso gli immobili pignorati (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 1.5:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato all'aggiornamento catastale (*pagg. 1-9*)

**ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale degli immobili pignorati:**

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale del complesso pignorato (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 2.2:** Individuazione del complesso di cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (*unica pag.*)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale fl. 16 p.lla 847 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione della particella 847 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico relativo ai fabbricati fl. 16 p.lla 847, acquisito il 05.05.2022:
  - ALL. 2.5.1:** Elaborato planimetrico protocollo n. PN0143211 in data 07.07.2009, rif. tipo mappale n. 138465 del 02.07.2009 (*unica pag.*)
  - ALL. 2.5.2:** Elenco dei subalterni assegnati, rif. tipo mappale n. 138465 del 02.07.2009 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.6:** Visure catastali storiche acquisite il 05.05.2022:
  - ALL. 2.6.1:** Visura unità immobiliare abitazione fl. 16 p.lla 847 sub. 1 (*pagg. 1-3*)
  - ALL. 2.6.2:** Visura unità immobiliare deposito fl. 16 p.lla 847 sub. 2 (*pagg. 1-3*)
  - ALL. 2.6.3:** Visura unità immobiliare corte comune fl. 16 p.lla 847 sub. 3 (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 2.6.4:** Visura area base e pertinenza del fabbricato fl. 16 p.lla 847 (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 2.6.5:** Visura particella originaria soppressa, terreni fl. 16 p.lla 335 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 2.7:** Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, acquisite il 04.05.2022:
  - ALL. 2.7.1:** Planimetrie u.i. abitazione fl. 16 p.lla 847 sub. 1, protocollo n. PN0143211 in data 07.07.2009 (*unica pag.*)
  - ALL. 2.7.2:** Planimetrie u.i. deposito fl. 16 p.lla 847 sub. 2, protocollo n. PN0143211 in data 07.07.2009 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.8:** Visure catastali storiche di particelle confinanti con il complesso pignorato:
  - ALL. 2.8.1:** Visura terreno fl. 16 p.lla 842 confinante (*pagg. 1-3*)
  - ALL. 2.8.2:** Visura fabbricato fl. 16 p.lla 842 confinante (*pagg. 1-4*)
  - ALL. 2.8.3:** Visura terreno fl. 16 p.lla 848 confinante (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 2.8.4:** Visura fabbricato fl. 16 p.lla 848 confinante (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 2.9:** Visure catastali storiche di particelle soppresse, che hanno dato luogo all'attuale area di base e pertinenza del complesso oggi pignorato:
  - ALL. 2.9.1:** Visura terreno fl. 16 p.lla 334 originaria soppressa (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 2.9.2:** Visura terreno fl. 16 p.lla 335 originaria soppressa (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 2.9.3:** Visura terreno fl. 16 p.lla 843 soppressa, derivata dalla p.lla 334 originaria, costituente parte dell'attuale p.lla 847 (*pagg. 1-3*)
  - ALL. 2.9.4:** Visura terreno fl. 16 p.lla 840 soppressa, derivata dalla p.lla 335 originaria, costituente parte dell'attuale p.lla 847 (*pagg. 1-3*)
  - ALL. 2.9.5:** Visura terreno fl. 16 p.lla 844 soppressa, derivata dalla p.lla 334 originaria, costituente parte dell'attuale p.lla 848 confinante (*pagg. 1-3*)
  - ALL. 2.9.6:** Visura terreno fl. 16 p.lla 841 soppressa, derivata dalla p.lla 335 originaria, costituente parte dell'attuale p.lla 848 confinante (*pagg. 1-3*)

- **ALL. 2.10:** Documentazione catastale aggiornata per effetto di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione relativa all'abitazione pignorata (fl.16 ex p.lla 847 sub.1, ora identificata al fl. 16 p.lla 847 sub. 4), effettuata in data 23.08.2022 dal tecnico ausiliario autorizzato ed abilitato ing. [REDACTED]
  - ALL. 2.10.1:** Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione (pratica n. PN0045579 in atti dal 23.08.2022), quietanza di pagamento, modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali con dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL del 13.04.1939 n. 652, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetria (*pagg. 1-14*)
  - ALL. 2.10.2:** Elaborato planimetrico protocollo n. PN0045579 in data 23.08.2022 relativo alla p.lla 847 del fl. 16, acquisito il 24.08.2022 (*unica pag.*)
  - ALL. 2.10.3:** Elenco dei subalterni assegnati, relativo alla p.lla 847 del fl. 16, acquisito il 24.08.2022 (*unica pag.*)
  - ALL. 2.10.4:** Planimetrie u.i. abitazione fl. 16 p.lla 847 sub. 4, protocollo n. PN0045579 in data 23.08.2022, acquisita il 24.08.2022 (*unica pag.*)
  - ALL. 2.10.5:** Visura storica u.i. abitazione fl. 16 p.lla 847 sub. 4, acquisita il 24.08.2022 (*pagg. 1-3*)
  - ALL. 2.10.6:** Planimetrie u.i. deposito fl. 16 p.lla 847 sub. 2, protocollo n. PN0143211 in data 07.07.2009, rimasta invariata, acquisita il 24.08.2022 (*unica pag.*)
  - ALL. 2.10.7:** Visura storica u.i. deposito fl. 16 p.lla 847 sub. 2, rimasta invariata, acquisita il 24.08.2022 (*pagg. 1-3*)
  - ALL. 2.10.8:** Visura storica u.i. ex corte comune fl. 16 p.lla 847 sub. 3, soppressa per effetto di denuncia di variazione (pratica n. PN0045579 in atti dal 23.08.2022), acquisita il 24.08.2022 (*pagg. 1-2*)

### **ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso degli immobili pignorati:**

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati all'esecutato [REDACTED] con atto di compravendita del 23.02.2010:
  - ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Salvatore Dibenedetto in data 23.02.2010, rep. 12910, racc. 1112, rilasciato in copia autentica su supporto informatico dall'Archivio Notarile di Pordenone (*pagg. 1-13*)
  - ALL. 3.1.2:** Nota di trascrizione di atto di compravendita per Notaio Salvatore Dibenedetto in data 23.02.2010, rep. 12910, racc. 1112 (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 3.1.3:** Richiesta inoltrata all'Archivio Notarile di Pordenone e corrispondenza intercorsa (*pagg. 1-25*)
  - ALL. 3.1.4:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di compravendita per Notaio Notaio Salvatore Dibenedetto in data 23.02.2010, rep. 12910, racc. 1112 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 3.2:** Titoli di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario LENARDUZZI GIUSEPPE:
  - ALL. 3.2.1:** Nota di trascrizione di atto di divisione per Notaio Cesare Marzona di Sedegliano, in data 24.04.1959 rep. n. 3097/2021, estratta da atti di pratiche edilizie presso UTC Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 3.2.2:** Nota di trascrizione di atto di compravendita per Notaio Cesare Marzona di Spilimbergo, in data 12.12.1967 rep. n. 17943, racc. n. 9739, estratta da atti di pratiche edilizie presso UTC Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) (*unica pag.*)
  - ALL. 3.2.3:** Copia di atto di compravendita per Notaio Cesare Marzona di Spilimbergo, in data 12.12.1967 rep. n. 17943, racc. n. 9739, estratta da atti di pratiche edilizie presso UTC Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) (*pagg. 1-3*)
  - ALL. 3.2.4:** Copia di atto di divisione per Notaio Cesare Marzona di Sedegliano, in data 24.04.1959 rep. n. 3097/2021, rilasciato in copia autentica su supporto informatico dall'Archivio Notarile di Udine (*pagg. 1-7*)

- ALL. 3.2.5:** Richiesta inoltrata all'Archivio Notarile di Udine e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-35)
- **ALL. 3.3:** Ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati alla data del 05.05.2022:
    - ALL. 3.3.1:** Ispezione ipotecaria relativa all'abitazione p.lla 847 sub. 1 (pagg. 1-2)
    - ALL. 3.3.2:** Ispezione ipotecaria relativa al deposito p.lla 847 sub. 2 (pagg. 1-2)
  - **ALL. 3.4:** Note di iscrizione/trascrizione relative agli immobili pignorati, risultanti da ispezioni ipotecarie alla data del 05.05.2022:
    - ALL. 3.4.1:** Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto in data 23.02.2010 (pagg. 1-3)
    - ALL. 3.4.2:** Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto in data 26.02.2010 (pagg. 1-3)
    - ALL. 3.4.3:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 20.03.2018 (pagg. 1-2)
    - ALL. 3.4.4:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 12.11.2021 (pagg. 1-2)
  - **ALL. 3.5:** Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: certificazione negativa rilasciata in data 05.05.2022 da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-9)
  - **ALL. 3.6:** Accertamento di residenza e stato civile dell'esecutato:
    - ALL.3.6.1:** Certificazione cumulativa di residenza e stato di famiglia dell'esecutato, rilasciata dall'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) in data 05.05.2022, richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-7)
    - ALL. 3.6.2:** Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dell'esecutato, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Quartu Sant'Elena (CA), Città Metropolitana di Cagliari, in data 15.06.2022, richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-12)
    - ALL. 3.6.3:** Accertamento relativo all'estratto di matrimonio dell'esecutato effettuato presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Meduno (PN); richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-12)
  - **ALL. 3.7:** Ispezione ipotecaria sul soggetto( \_\_\_\_\_ ) in data 08.07.2022 (pagg. 1-2)

#### **ALL. 4: Situazione edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati:**

- **ALL. 4.1:** Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) (pagg. 1-7)
- **ALL. 4.2:** Certificato inerente ad insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) in data 21.06.2022 prot. n. 5071, e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-5)
- **ALL. 4.3:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio della Richinvelda (PN) in data 20.06.2022 prot. n. 5033 e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-18)
- **ALL. 4.4:** Pratica edilizia 1963-24 avente ad oggetto autorizzazione per costruzione edilizia di un porcile rurale; domanda presentata il 25.02.1963 prot. n. 1081; autorizzazione rilasciata a \_\_\_\_\_ il 09.05.1963 (pagg. 1-6)
- **ALL. 4.5:** Pratica edilizia 1975-173 avente ad oggetto domanda di costruzione di casa di abitazione su terreno di proprietà di \_\_\_\_\_ la casa non fa parte del complesso immobiliare oggi pignorato; domanda presentata il 14.11.1975 prot. n. 4337; autorizzazione rilasciata a \_\_\_\_\_ il 06.12.1975 (pagg. 1-5)
- **ALL. 4.6:** Pratica edilizia 1978-119 avente ad oggetto concessione per eseguire demolizione e rifacimento del tetto di civile abitazione (oggi pignorata); domanda presentata il 01.06.1978 prot. n. 2282, corredata da grafici di progetto; concessione rilasciata a \_\_\_\_\_ il 02.06.1978 prot. n. 2282/78 (pagg. 1-10)
- **ALL. 4.7:** Pratica edilizia 1982-73 avente ad oggetto concessione per costruzione di una parziale recinzione; domanda presentata il 01.02.1982 prot. n. 1021; concessione rilasciata a \_\_\_\_\_ il 26.03.1982 prot. n. 73 (pagg. 1-15)

- **ALL. 4.8:** Pratica edilizia 2010-19 avente ad oggetto denuncia di inizio attività per lavori di straordinaria manutenzione di abitazione (oggi pignorata); DIA prot. n. 2527 del 27.04.2010 presentata da ( ) corredata da relazione asseverata, relazione tecnica illustrativa; DIA in variante prot. n. 4774 del 12.08.2010 per lavori di straordinaria manutenzione di abitazione e costruzione di recinzione, corredata da relazione asseverata, relazione tecnica illustrativa, grafici di progetto (planimetrie generali, piante ai vari livelli, sezioni, prospetti) (pagg. 1-42)

#### **ALL. 5: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alla data dell'accesso:**

- **ALL. 5.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
  - ALL. 5.1.1:** Foto generali del fabbricato e degli spazi esterni, con riferimenti planimetrici (foto 1-38; pagg. 1-20)
  - ALL. 5.1.2:** Foto dell'abitazione al piano terra, con riferimenti planimetrici (foto 1-72; pagg. 1-34)
  - ALL. 5.1.3:** Foto dell'abitazione al piano primo, con riferimenti planimetrici (foto 1-58; pagg. 1-28)
  - ALL. 5.1.4:** Foto del sottotetto/soffitta al piano secondo, con riferimenti planimetrici (foto 1-33; pagg. 1-16)
  - ALL. 5.1.5:** Foto del piano interrato/cantinato, con riferimenti planimetrici (foto 1-36; pagg. 1-19)
  - ALL. 5.1.6:** Foto del deposito in corpo staccato, con riferimenti planimetrici (foto 1-17; pagg. 1-9)
- **ALL. 5.2:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
  - ALL. 5.2.1:** Planimetrie dello stato dei luoghi (pagg. 1-5)
  - ALL. 5.2.2:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde (pagg. 1-5)
  - ALL. 5.2.3:** Planimetrie quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (pagg. 1-5)
  - ALL. 5.2.4:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto delle planimetrie catastali (pagg. 1-5)
  - ALL. 5.2.5:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto dei grafici di progetto autorizzato (pagg. 1-2)

#### **ALL. 6: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:**

- **ALL. 6.1:** Attestato di Prestazione Energetica APE, codice certificato n. 9303800004522 Regione Friuli Venezia Giulia in data 24.08.2022, depositato con protocollo INSIEL: TS1-REGAPE-2022-0021025-A del 24.08.2022, tecnico certificatore abilitato ing. (pagg. 1-10)

#### **ALL. 7: Dati di supporto alla stima degli immobili pignorati:**

- **ALL. 7.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare FIMAA della provincia di Pordenone (unica pag.)
- **ALL. 7.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it (unica pag.)
- **ALL. 7.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (pagg. 1-10)
- **ALL. 7.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info (unica pag.)
- **ALL. 7.6:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a San Giorgio della Richinvelda (PN), frazione Pozzo (pagg. 1-2)
- **ALL. 7.7:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) (pagg. 1-6)

**ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:**

- **ALL. 8.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
  - ALL. 8.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 05.05.2022 (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 8.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 07.07.2022 (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 8.1.3:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 09.08.2022 (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 8.1.4:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 10.08.2022 (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 8.1.5:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 24.08.2022 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.2:** Diritti conservatoria Registri Immobiliari per ispezioni:
  - ALL. 8.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 05.05.2022 (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 8.2.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 08.07.2022 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.3:** Diritti Archivio Notarile di Pordenone per rilascio copia di atto di compravendita per Notaio Dibenedetto del 23.02.2010 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 8.4:** Diritti Comune San Giorgio della Richinvelda (PN) per accesso agli atti delle pratiche edilizie (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 8.5:** Diritti Comune San Giorgio della Richinvelda (PN) per rilascio di certificato di destinazione urbanistica (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 8.6:** Diritti Archivio Notarile di Udine per rilascio copia di atto di divisione per Notaio Marzona del 24.04.1959 (*pagg. 1-7*)
- **ALL. 8.7:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
  - ALL. 8.7.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 10.08.2022 (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 8.7.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 11.08.2022 (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 8.7.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 11.08.2022 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.8:** Competenze tecniche per redazione di Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione – ausiliario autorizzato ed abilitato ing. ██████████ (comprehensive di ritenuta d'acconto) (*unica pag.*)
- **ALL. 8.9:** Competenze tecniche per redazione di aggiornamento catastale abitazione – ausiliario autorizzato ed abilitato ing. ██████████ (comprehensive di ritenuta d'acconto) (*unica pag.*)

**ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:**

- **ALL. 9.1:** Certificazione notarile in data 29.11.2021 (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 9.2:** Atto di pignoramento in data 20.10.2021, consegnato il 03.11.2021 (*pagg. 1-10*)
- **ALL. 9.3:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 12.11.2021 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.4:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 12.11.2021 corredata da certificazione di altro verbale di pignoramento immobili gravante dal 20.03.2018 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 9.5:** Istanza di vendita in data 17.11.2021 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.6:** Titolo esecutivo contratto di mutuo fondiario in data 23.02.2010 (*pagg. 1-65*)
- **ALL. 9.7:** Titolo esecutivo contratto di mutuo fondiario in data 26.02.2010 (*pagg. 1-16*)
- **ALL. 9.8:** Atto di precetto (*pagg. 1-12*)
- **ALL. 9.9:** Estratto di mappa catastale in data 30.11.2021 (*unica pag.*)

\*\*\*\*\*

Data generazione:  
27-08-2022 09:08:49

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesca Aiello**