

---

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

promossa da: \_\_\_\_\_

contro: \_\_\_\_\_

**N° Gen. Rep. 104/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-06-2024

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**BENI IN PORDENONE (PN)**

Via Del Geniere n. 4

Condominio

RESIDENZA VALMARENO - A

**Lotto 001 - unico**  
**(abitazione+cantina+garage)**

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

Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P

Partita IVA: 07970711219

Studio in: Via Montereale, 33 - 33170 Pordenone

Telefono: 0434-030144

Cellulare: 349-1483584

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

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

## **INDICE SINTETICO**

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Del Geniere n. 4 - Condominio RESIDENZA VALMARENO - A - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

**Descrizione zona:**

Gli immobili pignorati sono siti in Comune di Pordenone, in zona semicentrale del capoluogo, e fanno parte di un fabbricato condominiale ubicato nel quartiere a nord del centro storico, interposto tra gli assi stradali principali di Viale Venezia, Viale Grigoletti e Via Montereale, nelle adiacenze dell'Ospedale Civile e della Cittadella della Salute. La zona, residenziale tranquilla e prossima a pista ciclabile e parco urbano pubblico "Cimolai", è dotata di attrezzature ed è servita da viabilità che si connette facilmente con le principali arterie di comunicazione tra la città ed il territorio circostante **(v. ALL. 2.1, ALL. 2.2)**.

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

**Corpo:** unico (abitazione+cantina+garage)

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

**ABITAZIONE+CANTINA:**

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1;

**foglio 11, particella 926, subalterno 3**, scheda catastale presentata in data 10.07.1974 prot. n. 1223, indirizzo Via Del Geniere n. 4, scala unica, interno n. 3 (abitazione), piano S1 (cantina) – piano 1 (abitazione), Comune Pordenone (PN), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie totale 125,00 mq; totale escluse aree scoperte 120,00 mq, rendita € 883,14.

**GARAGE:**

Intestazione:

Diritto di: Proprietà per 1/1;

**foglio 11, particella 926, subalterno 11**, scheda catastale presentata in data 10.07.1974 prot. n. 1231, indirizzo Via Del Geniere n. 4, piano S1, Comune Pordenone (PN), categoria C/6, classe 5, consistenza 18,00 mq, superficie totale 18,00 mq, rendita € 87,38.

### 2. Possesso

**Bene:** Via Del Geniere n. 4 - Condominio RESIDENZA VALMARENO - A - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

**Corpo:** unico (abitazione+cantina+garage)

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari.

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

**Bene:** Via Del Geniere n. 4 - Condominio RESIDENZA VALMARENO - A - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

**Corpo:** unico (abitazione+cantina+garage)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Del Geniere n. 4 - Condominio RESIDENZA VALMARENO - A - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

**Corpo:** unico (abitazione+cantina+garage)

**Creditori Iscritti:**

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Del Geniere n. 4 - Condominio RESIDENZA VALMARENO - A - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

**Corpo:** unico (abitazione+cantina+garage)

Comproprietari: Nessuno.

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Del Geniere n. 4 - Condominio RESIDENZA VALMARENO - A - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

**Corpo:** unico (abitazione+cantina+garage)

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Del Geniere n. 4 - Condominio RESIDENZA VALMARENO - A - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

**Corpo:** unico (abitazione+cantina+garage)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Del Geniere n. 4 - Condominio RESIDENZA VALMARENO - A - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

**Prezzo base d'asta del lotto:** € 144.101,75

**SOMMARIO:**

<b>Lotto unico – corpo unico (abitazione+cantina+garage):</b> .....	<b>5</b>
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	6
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+cantina+garage) .....	7
Informazioni in merito alla conformità catastale.....	10
2) Descrizione generale (quartiere e zona).....	10
3) Stato di possesso.....	11
4) Vincoli ed oneri giuridici.....	12
5) Altre informazioni per l'acquirente.....	13
6) Attuali e precedenti proprietari .....	15
7) Pratiche edilizie.....	19
7.1) Conformità edilizia.....	21
7.2) Conformità urbanistica.....	24
Descrizione del corpo unico (abitazione+cantina+garage) .....	26
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	30
Accessori.....	32
8) Valutazione complessiva del lotto.....	33
8.1) Criteri e fonti.....	33
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+cantina+garage) .....	35
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima.....	36
8.4) Prezzo base d'asta del lotto.....	36
 ELENCO ALLEGATI .....	 37

Beni in **Pordenone (PN)**  
Località/Frazione **capoluogo**  
Via Del Geniere n. 4 - Condominio RESIDENZA VALMARENO - A

**Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage)**

**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 12.07.2023 (v. ALL. 10.1);
- estratto di mappa catastale e visure catastali storiche in data 12.07.2023 (v. da ALL. 10.2 ad ALL. 10.5);
- atto di pignoramento immobiliare notificato in data 06.06.2023 (v. ALL. 10.6);
- nota di trascrizione di pignoramento in data 06.07.2023 (v. ALL. 10.7, ALL. 10.8);
- istanza di vendita in data 20.07.2023 (v. ALL. 10.9);
- avviso ai creditori iscritti in data 27.12.2023 (v. ALL. 10.10);
- atto di precetto notificato in data 12.04.2023 (v. ALL. 10.11);
- contratto di mutuo ipotecario in data 30.06.2011 (v. ALL. 10.12).

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

➤ **acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a dicembre 2023:**

- estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
- elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.5);
- visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate (abitazione+cantina, garage), e visura dell'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte (v. ALL. 2.61, ALL. 2.6.2, ALL. 2.6.3);
- planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2);

➤ **acquisizione di titoli di provenienza della proprietà degli immobili pignorati:**

- titolo di provenienza della proprietà all'esecutato e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1);
- titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2);
- titolo di provenienza della proprietà alla precedente proprietaria ante ventennio e relative note di trascrizione (v. ALL. 3.3);

➤ **acquisizione di ispezioni ipotecarie e di note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli:**

- ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate, aggiornate al 17.01.2024 (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2);
- ispezione ipotecaria relativa al soggetto esecutato, aggiornata al 17.01.2024 (v. ALL. 3.4.3);
- note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli sulle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.5).

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

Atto di pignoramento del 03.05.2023 notificato il 06.06.2023 (v. ALL.10.6), trascritto il 06.07.2023 in favore di (v. ALL. 10.7, ALL. 10.8, ALL. 3.5.4).

Trascrizioni di titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili da certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1):

**1) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati all'esecutato** :

(v. ALL. 3.1):

Atto di cessione di quote immobiliare per Notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 09.04.2009, rep. n. 69981, racc. n. 26487 (v. ALL. 3.1.1); trascrizione in data 23.04.2009, RG 5475, RP 3656 (v. ALL. 3.1.2);

**2) Titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari** :

(v. ALL. 3.2):

Dichiarazione di successione della madre , atto in data 07.08.2008 rep. n. 76/1073 (v. ALL. 3.2.1), trascrizione in data 28.08.2009, RG 12422, RP 8172 (v. ALL. 3.2.2);

accettazione tacita di eredità da parte di con riferimento alla successione di cui sopra:

contratto di mutuo ipotecario per Notaio Salvatore Dibenedetto di Pordenone in data 30.06.2011, rep. n. 1349, racc. n. 1592, trascritto a Pordenone in data 01.07.2011, RG 9799, RP 6723 (v. ALL. 3.2.3, ALL. 3.2.4);

**3) Titolo di provenienza della proprietà alla precedente proprietaria ante ventennio**

Atto di vendita di terreno e precostituzione di condominio per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.11.1973, rep. n. 20.298, fasc. n. 13.061 (v. ALL. 3.3.1), trascritto ad Udine il 07.12.1973, RG 31416, RP 27266 (vendita terreno) (v. ALL. 3.3.2), altresì trascritto ad Udine il 07.12.1973, RG 31417, RP 27267 (precostituzione condominio) (v. ALL. 3.3.3).

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

**Identificativo corpo: unico (abitazione+cantina+garage).**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: capoluogo, Via Del Geniere n. 4 – Pordenone, Condominio RESIDENZA VALMARENO - A**

Il corpo unico pignorato si compone di 2 unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale "RESIDENZA VALMARENO - A" sito in Pordenone, via Del Geniere n. 4

(v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.5, ALL. 2.6.1, ALL. 2.6.2, ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2, ALL. 6.1.1, ALL. 6.2.1). Le unità immobiliari pignorate sono ubicate nell'ala nord del fabbricato; questo è servito da scala condominiale di collegamento interpiano priva di ascensore, e comprende abitazioni ai piani terra, primo e secondo, cantine e box-garage pertinenziali ed esclusivi al piano seminterrato, ed aree scoperte comuni circostanti.

Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:

**ABITAZIONE+CANTINA (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.7.1, ALL. 2.5):**

abitazione al piano primo interno n. 3, accessibile dal pianerottolo del vano scala condominiale di collegamento interpiano, costituita da: ingresso, ripostiglio cieco, soggiorno, cucina abitabile comunicante con veranda, disimpegno, n. 3 camere di cui una dotata di balcone, bagno principale finestrato, bagno di servizio finestrato; all'abitazione è annessa una cantina esclusiva, consistente in un unico locale finestrato, accessibile da corridoio comune al piano seminterrato.

**GARAGE: (v. ALL. 2.6.2, ALL. 2.7.2, ALL. 2.5):**

box-garage esclusivo pertinenziale al piano seminterrato, con accesso dalla strada pubblica via Del Geniere attraverso rampa afferente a spazio scoperto di manovra condominiale; tale spazio di manovra comunica con il vano scala condominiale di collegamento interpiano del fabbricato attraverso corridoio comune.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno**Ulteriori informazioni sul debitore:**

residente a Pordenone in via Del Geniere n. 4 piano 1 int. 3, come risulta da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia del 08.01.2024 (v. ALL. 3.7.2);  
 già coniugato | come risulta da estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del 29.12.2023 (v. ALL. 3.7.3).  
 Recapiti dichiarati dall'esecutato in sede di accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 1.5):  
 recapito telefonico:

**Identificato al Catasto Fabbricati:****ABITAZIONE+CANTINA:** (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.7.1)**Intestazione:**

Diritto di: Proprietà per 1/1;

**foglio 11, particella 926, subalterno 3**, scheda catastale presentata in data 10.07.1974 prot. n. 1223, indirizzo Via Del Geniere n. 4, scala unica, interno n. 3 (abitazione), piano S1 (cantina) - piano 1 (abitazione), Comune Pordenone (PN), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie totale 125,00 mq; totale escluse aree scoperte 120,00 mq, rendita € 883,14;

**Derivante da:**

Atto del 09.04.2009 Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 69981 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3656.1/2009, Reparto PI di PORDENONE in atti dal 23.04.2009;

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Da nota ricevuta dall'amministrazione del condominio RESIDENZA VALMARENO in data 16.01.2024 in risposta alla richiesta inoltrata (v. ALL. 4.1) si desume, tra l'altro, che non vi è un regolamento condominiale, che non vi sono tabelle millesimali, e che la proprietà comune viene suddivisa in 6 parti uguali (gli appartamenti del fabbricato sono 6).

Dal titolo di proprietà dell'esecutato, Atto di cessione di quote immobiliare per Notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 09.04.2009 rep. n. 69981, racc. n. 26487, trascritto a Pordenone il 23.04.2009 ai nn. RG 5475, RP 3656 (v. ALL. 3.1.1) si desume che nel trasferimento delle unità immobiliari è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte.

Da tale titolo (v. ALL. 3.1.1) si desume altresì che la quota immobiliare è ceduta con riferimento agli immobili cui inerisce, presi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relative accessioni e pertinenze, con oneri e servitù attive e passive, e con patti, oneri e condizioni richiamati nell'atto per Notaio Pieluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.11.1973 rep. n. 20.298, racc. n. 13.061, ivi registrato il 23.11.1973 al n. 20354/II, trascritto ad Udine il 07.12.1973 ai nn. 31416/27266 e nn. 31417/27267.

In questa sede è stato acquisito ed esaminato l'atto sopra richiamato, che costituisce titolo di provenienza della proprietà a proprietaria ante ventennio e madre dell'esecutato: Atto di vendita di terreno e precostituzione di condominio, autenticato nelle firme da Notaio Pierluigi Romagnoli in data 15.11.1973 rep. n. 20.298, fasc. n. 13.061 (v. ALL. 3.3.1).

Da tale atto si desume, con riferimento alla precostituzione di condominio nel fabbricato sul fl. 11, NCT p.lla 141/g, 140/s, 142/d (oggi ente urbano in NCEU al fl. 11 p.lla 926), che alla proprietà esclusiva di \_\_\_\_\_ corrispondono i millesimi sotto specificati:

**all'appartamento sub. 3** al piano primo con vano cantina al piano seminterrato portante lo stesso sub. 3, corrispondono **MILLESIMI 155,504**;

**al vano garage sub. 11** al piano seminterrato corrispondono **MILLESIMI 11,159**.

Dal medesimo titolo, relativamente alla precostituzione del "CONDOMINIO VALMARENO - A", si desume altresì che sono riconosciute quale proprietà comune nelle proporzioni sopra indicate (quote millesimali) le parti elencate nell'art. 1117 del codice civile in quanto di fatto esistenti, e che fin quando i condomini non formuleranno ed approveranno a maggioranza uno specifico regolamento di condominio, quest'ultimo sarà regolato dalle disposizioni di legge in materia, e che nel frattempo tutte le spese condominiali saranno ripartite in base alle quote millesimali sopra indicate **(v. ALL. 3.3.1)**.

**Confini:**

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

elaborato planimetrico catastale ed elenco dei subalterni del fabbricato **(v. ALL. 2.5)**;

planimetria catastale dell'unità immobiliare **(v. ALL. 2.7.1)**;

planimetria dello stato dei luoghi da rilievo diretto in sito **(v. ALL. 6.2.1)**;

**CONFINI ABITAZIONE:**

NORD-EST: parete perimetrale del fabbricato prospiciente su scoperto comune spazio di manovra antistante i garages;

EST-SUD-EST: unità immobiliare abitativa fl. 11 p.lla 926 sub. 4 di proprietà aliena e vano scala condominiale di collegamento interpiano;

SUD-OVEST, NORD-OVEST: pareti perimetrali del fabbricato prospicienti su scoperto comune condominiale a giardino;

**CONFINI CANTINA:**

NORD-EST: corridoio comune condominiale di accesso alle cantine dal vano scala;

NORD-OVEST: cantina di proprietà aliena annessa all'abitazione fl. 11 p.lla 926 sub. 5;

EST-SUD-EST: cantina di proprietà aliena annessa all'abitazione fl. 11 p.lla 926 sub. 1;

SUD-OVEST: parete perimetrale del fabbricato.

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

**GARAGE:** **(v. ALL. 2.6.2, ALL. 2.7.2)**

**Intestazione:**

Diritto di: Proprietà per 1/1;

**foglio 11, particella 926, subalterno 11**, scheda catastale presentata in data 10.07.1974 prot. n. 1231, indirizzo Via Del Geniere n. 4, piano S1, comune Pordenone (PN), categoria C/6, classe 5, consistenza 18,00 mq, superficie totale 18,00 mq, rendita € 87,38;

**Derivante da:**

Atto del 09.04.2009 Pubblico ufficiale PIROZZI SEVERINO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 69981 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3656.1/2009, Reparto PI di PORDENONE in atti dal 23.04.2009;

**Millesimi di proprietà di parti comuni:**

Da nota ricevuta dall'amministrazione del condominio RESIDENZA VALMARENO in data 16.01.2024 in risposta alla richiesta inoltrata **(v. ALL. 4.1)** si desume, tra l'altro, che non vi è un regolamento condominiale, che non vi sono tabelle millesimali, e che la proprietà comune viene suddivisa in 6 parti uguali (gli appartamenti del fabbricato sono 6).

Dal titolo di proprietà dell'esecutato, Atto di cessione di quote immobiliare per Notaio Severi-

no Pirozzi di Pordenone in data 09.04.2009 rep. n. 69981, racc. n. 26487, trascritto a Pordenone il 23.04.2009 ai nn. RG 5475, RP 3656 (v. ALL. 3.1.1) si desume che nel trasferimento delle unità immobiliari è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte.

Da tale titolo (v. ALL. 3.1.1) si desume altresì che la quota immobiliare è ceduta con riferimento agli immobili cui inerisce, presi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relative accessioni e pertinenze, con oneri e servitù attive e passive, e con patti, oneri e condizioni richiamati nell'atto per Notaio Pieluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.11.1973 rep. n. 20.298, racc. n. 13.061, ivi registrato il 23.11.1973 al n. 20354/II, trascritto ad Udine il 07.12.1973 ai nn. 31416/27266 e nn. 31417/27267.

In questa sede è stato acquisito ed esaminato l'atto sopra richiamato, che costituisce titolo di provenienza della proprietà proprietaria ante ventennio e madre dell'esecutato: Atto di vendita di terreno e precostituzione di condominio, autenticato nelle firme da Notaio Pierluigi Romagnoli in data 15.11.1973 rep. n. 20.298, fasc. n. 13.061 (v. ALL. 3.3.1).

Da tale atto si desume, con riferimento alla precostituzione di condominio nel fabbricato sul fl. 11, NCT p.lla 141/g, 140/s, 142/d (oggi ente urbano in NCEU al fl. 11 p.lla 926), che alla proprietà esclusiva di corrispondono i millesimi sotto specificati:

**all'appartamento sub. 3** al piano primo con vano cantina al piano seminterrato portante lo stesso sub. 3, corrispondono **MILLESIMI 155,504;**

**al vano garage sub. 11** al piano seminterrato corrispondono **MILLESIMI 11,159.**

Dal medesimo titolo, relativamente alla precostituzione del "CONDOMINIO VALMARENO - A", si desume altresì che sono riconosciute quale proprietà comune nelle proporzioni sopra indicate (quote millesimali) le parti elencate nell'art. 1117 del codice civile in quanto di fatto esistenti, e che fin quando i condomini non formuleranno ed approveranno a maggioranza uno specifico regolamento di condominio, quest'ultimo sarà regolato dalle disposizioni di legge in materia, e che nel frattempo tutte le spese condominiali saranno ripartite in base alle quote millesimali sopra indicate (v. ALL. 3.3.1).

#### **Confini:**

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

elaborato planimetrico catastale ed elenco dei subalterni del fabbricato (v. ALL. 2.5);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.7.2);

planimetria dello stato dei luoghi da rilievo diretto in sito (v. ALL. 6.2.1);

#### **CONFINI GARAGE:**

NORD-EST: parete perimetrale del fabbricato prospiciente su scoperto comune condominiale spazio di manovra;

EST-SUD-EST: unità immobiliare garage fl. 11 p.lla 926 sub. 10 di proprietà aliena;

NORD-OVEST: unità immobiliare garage fl. 11 p.lla 926 sub. 12 di proprietà aliena;

SUD-OVEST: corridoio comune condominiale di accesso alle cantine del piano seminterrato.

#### **Identificato in Catasto Terreni:**

##### **AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:**

di cui fanno parte gli immobili pignorati (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.6.3):

Comune Pordenone (PN), fl. 11, p.lla 926, ente urbano, superficie 970,00 mq;

##### **Derivante da:**

impianto meccanografico del 18.12.1984.

Gli immobili pignorati riportati in NCEU al fl. 11 p.lla 926 sub. 3 (abitazione+cantina) e sub. 11 (garage) stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT al fl. 11 p.lla 926, già foglio 11 p.lla 141/g, p.lla 140/s, p.lla 142/d; il tutto, come risulta dalla certificazione notarile (v. ALL. 10.1) e dal titolo di provenienza della proprietà ante ventennio (v. ALL. 3.3.1).

**Confini:**

individuati con il supporto di estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

**CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:**

NORD: strada via Fiamme Gialle;

OVEST: strada vie Del Geniere;

EST: fl. 11 p.lla 141 ente urbano;

SUD: fl. 11 p.lla 906 ente urbano.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:****ABITAZIONE:**

L'assetto planimetrico dell'abitazione al piano primo, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL 1.4, ALL. 6.2.1), risulta parzialmente difforme da quello rappresentato nella relativa planimetria catastale (v. ALL. 2.7.1).

Si sono evidenziate le seguenti difformità, evidenziate (in colore rosso) negli schemi planimetrici esplicativi di raffronto tra assetto reale ed assetto catastale (v. ALL. 6.2.4):

- **la porta di accesso alla camera 1** è risultata ubicata nel locale di ingresso, anziché nel locale disimpegno come rappresentato in planimetria catastale; si ritiene che tale difformità interna sia di lieve entità e che non influisca sulla rendita catastale dell'immobile;
- **il balcone della cucina** è risultato completamente chiuso da veranda, con conseguente aumento della superficie coperta e del volume dell'immobile; tale difformità catastale è stata esaminata anche dal punto di vista edilizio, ed è risultata come modifica non assentita dell'originario assetto del balcone; considerato che la presenza della veranda non assentita comporta un aumento della superficie coperta dell'abitazione e, conseguentemente una variazione di superficie catastale e rendita catastale, in questa sede si è prevista la riduzione in pristino, mediante eliminazione della veranda e ripristino del balcone così come rappresentato nella planimetria catastale; per effetto di tale riduzione in pristino risulterà automaticamente ripristinato anche l'originario assetto catastale dell'abitazione, conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.7.1).

**CANTINA:**

L'assetto planimetrico della cantina al piano seminterrato, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL 1.4, ALL. 6.2.1), appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.7.1).

**GARAGE:**

L'assetto planimetrico del garage al piano seminterrato, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL 1.4, ALL. 6.2.1), appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.7.2).

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

Gli immobili pignorati afferenti al lotto unico comprendono un appartamento ad uso abitativo con annessa cantina ed un garage pertinenziale.

Gli immobili fanno parte del fabbricato condominiale denominato "RESIDENZA VALMARENO - A", realizzato nel 1973-1975 a Pordenone, in via del Geniere n. 4, in zona residenziale semicentrale a nord del centro storico, interposta tra gli assi stradali principali di Viale Venezia, Viale Grigoletti e Via Montereale, nelle adiacenze dell'Ospedale Civile e della Cittadella della Salute. Nelle adiacenze sono presenti fabbricati ad uso abitativo, attrezzature scolastiche e sportive, pista ciclabile, parco urbano, centri commerciali; la zona è servita da viabilità che si connette facilmente con le principali arterie di comunicazione tra la città ed il territorio circostante (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

**Caratteristiche zona:** semicentrale prossima ad ospedale, centri commerciali e servizi, normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Civile Pordenone/Cittadella della Salute (1,1 km); CRO Centro di Riferimento Oncologico di Aviano (PN) (15,4 km).

**Servizi offerti dalla zona:** Ospedale Pronto Soccorso (Distanza 1,1 km), Palazzetto dello sport (Distanza 1,8 km), Centro commerciale nord Pordenone (Distanza 0,9 km), Centro commerciale e uffici Grigoletti Pordenone (Distanza 0,8 km), Stazione ferroviaria e autostazione (Distanza 3,1 km), Municipio (Distanza 2,9 km), Scuole primarie (Distanza 0,17 km), Scuola materna (Distanza 0,13 km), Scuole superiori (Distanza 1,9 - 2,0 km), Parco pubblico Cimolai (Distanza 0,75 km), Parco pubblico San Valentino (Distanza 2,3 km), Polo Universitario Pordenone (Distanza 3,9 km), Cinema Zero (Distanza 1,5 km), Auditorium Concordia (Distanza 1,7 km).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali, dotate di attrezzature e servizi.

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone centro (2,3 km); Udine (54,0 km); Portogruaro (30,0 km); Sacile (13,3 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Noncello - Parco del Seminario (3,4 km).

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Pordenone (3,4 km).

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovia per Venezia, Udine, Trieste: Stazione distanza 3,1 km; Autobus urbani: Fermate distanza 140 m; Autobus extraurbani: Fermate distanza 600 m.

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 1.5) gli immobili pignorati sono risultati occupati dall'esecutato e dai suoi familiari, ivi residenti (v. ALL. 3.7.2).

In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, alla data del 03-04.01.2024 si è accertata l'insussistenza, in capo al contribuente e con riferimento agli immobili pignorati, di contratti di locazione e/o comodato vigenti presso l'Ufficio di Pordenone (v. ALL. 3.6).

In esito ad indagine effettuata presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Pordenone (v. ALL. 3.7.1, ALL. 3.7.3) si è desunto che non risulta presente né trascritto alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale avente ad oggetto l'abitazione pignorata.

In particolare:

- da estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio in data 29.12.2023 (v. ALL. 3.7.3) risulta che l'esecutato
- da annotazione datata 03.02.2009 nell'estratto di cui sopra (v. ALL. 3.7.3) risulta che con provvedimento del Tribunale di Pordenone n. 3744/2008 RG, in data 23.12.2008 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio;
- da annotazione datata 31.12.2013 nell'estratto di cui sopra (v. ALL. 3.7.3) risulta che in data 17.09.2013 hanno presentato ricorso al Tribunale di Pordenone per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- da annotazione datata 02.12.2015 nell'estratto di cui sopra (v. ALL. 3.7.3) risulta che con negoziazione assistita conclusa in data 25.11.2015, trascritta nei registri di matrimonio dell'Ufficio di Stato Civile di Pordenone al n. 176 parte II, serie C, anno 2015, è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio in oggetto.

In esito ad ispezione ipotecaria relativa al soggetto (v. ALL. 3.4.3) ed in esito all'analisi delle singole note di trascrizione, si è desunta, tra l'altro, la nota di trascrizione in data 20.01.2009, RG 564, RP 777 (v. ALL. 3.1.4) avente ad oggetto atto giudiziario, verbale di separazione consensuale tra i coniugi, con assegnazione di beni immobili estranei alla presente procedura da con decreto del presidente del Tribunale di Pordenone in data 23.12.2008 rep. n. 3744/2008, divenuto efficace in data 10.01.2009.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Dibenedetto Salvatore di Pordenone in data 30/06/2011 ai nn. 13749/1592;

Registrato a Pordenone in data 30/06/2011 ai nn. 7229;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 01/07/2011 ai nn. 9799/1749;

Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00.

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificazione notarile in data 12.07.2023 (v. ALL. 10.1);

contratto di mutuo ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 10.12);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati e sul soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3);

nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 01.07.2011 (v. ALL. 3.5.1);

dalla nota si desume che l'ipoteca volontaria grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Pordenone al fl. 11, p.lla 926, subalterni: sub. 3 e sub. 11;

contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

durata del mutuo: 20 anni; tasso di interesse annuo: 3,00%;

a favore di:

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di

Derivante da: ruolo a rogito di  
1150/9118;

in data 18/07/2018 ai nn.

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 19/07/2018 ai nn. 11107/1718;

Importo ipoteca: € 46.420,66; Importo capitale: € 23.210,33.

L'iscrizione di ipoteca conc. amministrativa riscossione si desume da:

certificazione notarile in data 12.07.2023 (v. ALL. 10.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati e sul soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3);

nota di iscrizione di ipoteca conc. amministrativa riscossione in data 19.07.2018 (v. ALL. 3.5.2);

dalla nota si desume che l'ipoteca grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Pordenone al fl. 11, p.lla 926, subalterni: sub. 3 e sub. 11;

contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

a favore di:

**Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione attiva a favore di

Derivante da: ruolo e avviso di addebito esecutivo a rogito di  
in data 27/02/2020 ai nn. 1575/9120;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/02/2020 ai nn. 2678/473;

Importo ipoteca: € 138.658,54; Importo capitale: € 69.329,27.

L'iscrizione di ipoteca conc. amministrativa riscossione si desume da:

certificazione notarile in data 12.07.2023 (v. ALL. 10.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati e sul soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3);

nota di iscrizione di ipoteca conc. amministrativa riscossione in data 27-02-2020 (v. ALL. 3.5.3);

dalla nota si desume che l'ipoteca grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Pordenone al fl. 11, p.lla 926, subalterni: sub. 3 e sub. 11;

contro:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

a favore di:

#### **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di

Derivante da: atto giudiziario - atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a rogito di Uff. Giud. UNEP presso Tribunale di Pordenone in data 06/06/2023 ai nn. 1163;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 06/07/2023 ai nn. 9581/7455.

La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:

certificazione notarile in data 12.07.2023 (v. ALL. 10.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati e sul soggetto esecutato (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3);

nota di trascrizione di pignoramento in data 06-07-2023 (v. ALL. 3.5.4, ALL. 10.7, ALL. 10.8);

dalla nota di trascrizione si desume che la formalità pregiudizievole grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Pordenone al fl. 11, p.lla 926, subalterni: sub. 3 e sub. 11;

contro:

per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1;

a favore di:

il pignoramento è trascritto per l'importo di € 141.655,12 oltre interessi e spese fino al soddisfo.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** unico (abitazione+cantina+garage)

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 2.209,79.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 1.527,75.

#### **CONTATTI, DATI E DOCUMENTAZIONI FORNITE DALL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:**

Tutti i dati sono stati desunti da documentazione fornita su richiesta (v. ALL. 4.1) dall'amministrazione del Condominio "RESIDENZA VALMARENO - A" in via Del Geniere n. 4, Pordenone (PN),

di cui fanno parte gli immobili pignorati:

**SPESE ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:**

pari ad € 2.209,79; l'importo si desume dal riparto preventivo per l'esercizio ordinario 2023/2024 per il periodo dal 01.06.2023 al 31.05.2024 per la proprietà indicata come unità A3, e corrisponde all'importo totale di gestione dalla proprietà (v. ALL. 4.2.2 pag. 22);

**SPESE STRAORDINARIE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:**

pari ad € 0,00 come da nota a mezzo mail in data 16.01.2024 dell'amministrazione condominiale, la quale ha comunicato che non sono presenti spese deliberate e da pagare (v. ALL. 4.1 pag. 1);

**SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE:**

nella nota a mezzo mail del 16.01.2024 (v. ALL. 4.1) l'amministrazione condominiale ha allegato la situazione dei versamenti relativa alla proprietà per l'unità immobiliare A3 aggiornata a tale data, con riferimento all'esercizio ordinario 2023/2024 dal 01.06.2023 al 31.05.2024; dal prospetto dei versamenti risultano scadute rate per l'importo di € 1.527,75 (v. ALL. 4.2.1);

**DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE RISULTATA DISPONIBILE:**

- Nota a mezzo mail ricevuta dall'amministrazione condominiale in data 16.01.2024 e relativa richiesta inoltrata (v. ALL. 4.1);  
dalla nota, corredata dagli allegati sottoelencati (v. ALL. 4.2.1, ALL. 4.2.2, ALL. 4.2.3, ALL. 4.2.4, ALL. 4.2.5) si desume, tra l'altro:  
che non vi sono spese straordinarie deliberate e da pagare;  
nulla in merito alla sussistenza di eventuali vizi sul condominio;  
che non vi è un regolamento condominiale;  
che non vi sono tabelle millesimali e che viene suddivisa la proprietà comune in 6 parti uguali (gli appartamenti sono 6);  
che è allegato il libretto di centrale termica;  
che si attende di ricevere dal manutentore dell'impianto termico centralizzato l'ultimo rapporto aggiornato.
- Situazione versamenti rate scadute al 15.01.2024, con riferimento all'esercizio ordinario 2023-2024 da 01.06.2023 al 31.05.2024 (v. ALL. 4.2.1);
- Nota esplicativa della gestione 2022/2023 con allegato bilancio consuntivo 2022/2023 e preventivo 2023/2024 (v. ALL. 4.2.2);
- Libretto centrale termica compilazione libretto impianto esistente al 19.06.2014 (v. ALL. 4.2.3);
- Libretto impianto di climatizzazione (v. ALL. 4.2.4);
- Rapporto di controllo efficienza energetica al 20.02.2023 (v. ALL. 4.2.5).

**Millesimi di proprietà:**

Da nota ricevuta dall'amministrazione del condominio RESIDENZA VALMARENO in data 16.01.2024 in risposta alla richiesta inoltrata (v. ALL. 4.1) si desume, tra l'altro, che non vi è un regolamento condominiale, che non vi sono tabelle millesimali e che la proprietà comune viene suddivisa in 6 parti uguali (gli appartamenti del fabbricato sono 6).

**Tuttavia si segnala quanto evidenziato da ulteriori accertamenti sui millesimi di proprietà:**

Dal titolo di proprietà dell'esecutato, Atto di cessione di quote immobiliare per Notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 09.04.2009 rep. n. 69981, racc. n. 26487, trascritto a Pordenone il 23.04.2009 ai nn. RG 5475, RP 3656 (v. ALL. 3.1.1) si desume che nel trasferimento delle unità immobiliari è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte. Dal suddetto titolo (v. ALL. 3.1.1) si desume altresì che la quota immobiliare è ceduta con riferimento agli immobili cui inerisce, presi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con relative accessioni e pertinenze, con oneri e servitù attive e passive, e con patti, oneri e condizioni richiamati nell'atto per Notaio Pieluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.11.1973 rep. n. 20.298, racc. n. 13.061, ivi registrato il 23.11.1973 al n. 20354/II, trascritto ad Udine il 07.12.1973 ai nn. 31416/27266 e nn. 31417/27267.

In questa sede è stato acquisito ed esaminato l'atto sopra richiamato, che costituisce titolo di provenienza della proprietà a proprietaria ante ventennio e madre dell'esecutato: Atto di vendita di terreno e precostituzione di condominio, autenticato nelle firme da Notaio Pierluigi Romagnoli in data 15.11.1973 rep. n. 20.298, fasc. n. 13.061 (v. ALL. 3.3.1).

Da tale atto si desume, con riferimento alla precostituzione di condominio nel fabbricato sul fl. 11, NCT p.lla 141/g, 140/s, 142/d (oggi ente urbano in NCEU al fl. 11 p.lla 926), che alla proprietà esclusiva di corrispondono i millesimi sotto specificati:

**all'appartamento sub. 3** al piano primo con vano cantina al piano seminterrato portante lo stesso sub. 3, corrispondono **MILLESIMI 155,504**;

**al vano garage sub. 11** al piano seminterrato corrispondono **MILLESIMI 11,159**.

Dal medesimo titolo, relativamente alla precostituzione del "CONDOMINIO VALMARENO - A", si desume altresì che sono riconosciute quale proprietà comune nelle proporzioni sopra indicate (quote millesimali) le parti elencate nell'art. 1117 del codice civile in quanto di fatto esistenti, e che fin quando i condomini non formuleranno ed approveranno a maggioranza uno specifico regolamento di condominio, quest'ultimo sarà regolato dalle disposizioni di legge in materia, e che nel frattempo tutte le spese condominiali saranno ripartite in base alle quote millesimali sopra indicate (v. ALL. 3.3.1).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO.

#### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'attestato di presentazione energetica APE dell'abitazione è stato redatto il 28.02.2024 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato (v. ALL. 1.3).

Codice certificato: 9303300029524 in data 28.02.2024, depositato presso il catasto CENEdvfg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo INSIEL TSI-REGAPE-2024-0006566-A del 28.02.2024, relativo all'abitazione censita catastalmente al fl. 11, p.lla 926 sub. 3 (v. ALL. 7.1);

classe energetica = F;

indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 107,75 kWh/ m2 anno.

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

**Avvertenze ulteriori:** Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2), fino al 17.01.2024 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **ATTUALE PROPRIETARIO**

(v. ALL. 3.1):

dal 09/04/2009 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pirozzi Severino di Pordenone, in data 09/04/2009, ai nn. 69981/26487; trascritto a Pordenone, in data 23/04/2009, ai nn. 5475/3656.

**DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO** (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3):

**Titolo:** Atto di cessione di quote immobiliare

**Parte cedente:**

coniugata in

regime di separazione dei beni;

**Parte cessionaria:**

consensualmente

separato;

**Oggetto di cessione/vendita:**

cede e vende che accetta ed acquista la quota di ½ (un mezzo) dei seguenti immobili del fabbricato in Pordenone, via Del Geniere n. 4, denominato "RESIDENZA VALMARENO", eretto su area al fl. 11, p.lla 926 di 970,00 mq (confinante con strada, e con mappali 141, 934, 1049 del fl. 11, salvo altri):

- a) Appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato, così distinto in catasto: **fl. 11, p.lla 926, sub. 3**, p. S1-1, int. 3, cat. A/2, cl. 3, vani 6, RC € 883,14, denunciato con scheda n. 1223 del 10.07.1974;
- b) Locale ad uso garage al piano seminterrato, così distinto in catasto: **fl. 11, p.lla 926, sub. 11**, p. S1, cat. C/6, cl. 5, mq 18, RC € 87,38, denunciato con scheda n. 1231 del 10.07.1974;

si dà atto che la residua quota di ½ dei suddetti immobili è già di proprietà a titolo personale dell'odierno cessionario, che ne concentra in sé tutta la proprietà.

Gli immobili compravenduti risultano nella loro esatta consistenza da planimetrie che, previo esame e sottoscrizione dei comparenti, si allegano al presente atto.

Agli immobili sopra descritti inerisce ed è compresa nel trasferimento la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte.

La quota degli immobili è ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive di qualsiasi specie, e specificatamente con le servitù derivanti dalla divisione per piani orizzontali e dalla vendita frazionata dello stabile di cui fanno parte, e con patti, oneri, obblighi e condizioni richiamati nell'atto per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.11.1973, rep. n. 20.298, racc. n. 13.061, registrato a Pordenone il 29.11.1973 al n. 20354/II e trascritto a Pordenone il 07.12.1973 ai nn. 31416/27266 e ai nn. 31417/27267;

**Regolamento di condominio:**

I rapporti tra condomini e la gestione condominiale sono disciplinati dal Regolamento di condominio dello stabile, che parte acquirente approva, impegnandosi ad osservarlo; per tutto quanto non espressamente disciplinato in questo atto ed in allegato regolamento di condominio, si richiamano le norme di legge sul condominio degli edifici di cui agli artt. dal 1137 al 1139 c.c.

**Provenienza:**

La parte cedente dichiara che la quota immobiliare le è pervenuta per successione legittima in morte

**Dichiarazioni del cessionario:**

dichiara che con decreto del Presidente del Tribunale di Pordenone n. 3744/08 RG in data 09.12.2008 è stato disposto il trasferimento

(v. **ALL. 3.1.4**), da lui acquisita con atto per Notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 31.07.2001, rep. n. 59.409, racc. n. 19.962, registrato a Pordenone il 02.08.2001 al n. 3674/IV ed ivi trascritto il 02.08.2001 ai nn. 12126/8672 (v. **ALL. 3.1.5**);

**Dichiarazioni edilizie ed urbanistiche:**

la parte cedente dichiara, con riferimento a disposizioni di vigente normativa edilizio-urbanistica, e specificatamente di T.U. 2001/380 come emendato dal D. Lgsvo 2002/301, che in maggior contesto gli immobili pro-quota compravenduti (fl. 11, p.lla 926, subb. 3 e 11): sono stati costruiti in forza di permesso in data 23.08.1972 n. 39405, e dichiarati abitabili con provvedimento in data 22.04.1975 prot. n. 38065/74;

che dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione non sono stati eseguiti addizioni né interventi sugli immobili richiedenti ulteriori autorizzazioni o concessioni;

che in riguardo della costruzione non sono mai stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistico-edilizia.

**Impianti:**

Parte alienante garantisce la conformità degli impianti che corredano l'alloggio in contratto, ed in una di quelli condominiali, alla normativa in materia di sicurezza degli stessi vigente all'epoca della loro realizzazione.

**PRECEDENTI PROPRIETARI****(v. ALL. 3.2):**

ciascuno per i diritti pari ad 1/2 della piena proprietà;  
dal 19/06/2008 al 09/04/2009.

In forza di denuncia di successione (Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI) a rogito di Ufficio del Registro DPPN UT Pordenone, in data 07/08/2008, ai nn. 76/1073/8;

trascritto a Pordenone, in data 28/08/2008, ai nn. 12422/8172.

**DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2):****Titolo:**

Dichiarazione di successione di

dichiarazione di successione presentata il

07.08.2008 e registrata al n. 76 volume 1073;

sono stati dichiarati, tra l'altro, i seguenti cespiti ereditari immobili:

1) abitazione civile sita in Pordenone, censita al NCEU, **fl. 11, p.lla 926, sub. 3**, vani 6;2) rimessa sita in Pordenone, censita al NCEU, **fl. 11, p.lla 926, sub. 11**, superficie mq 18,00.

I beni suddetti sono devoluti per disposto di legge agli eredi o legatari, soggetti a favore figli:

**Accettazione tacita di eredità da parte di**

Contratto di mutuo ipotecario per Notaio Salvatore Dibenedetto di Pordenone in data 30.06.2011, rep. n. 13749, racc. n. 1592, trascritto a Pordenone il 01.07.2011, RG 9799, RP 1749 **(v. ALL. 3.2.3).**

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in favore di \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro \_\_\_\_\_ trascritta a Pordenone in data 01.07.2011, RG 9798, RP 6723 **(v. ALL. 3.2.4).**

**PROPRIETARIA ANTE VENTENNIO**

□

**(v. ALL. 3.3):**

proprietaria ante ventennio fino al 19/06/2008.

In forza di atto di vendita di terreno e precostituzione di condominio a rogito di Notaio Romagnoli Pierluigi di Pordenone, in data 15/11/1973, ai nn. 20.298/13.061; registrato a Pordenone, in data 29/11/1973, ai nn. 20354/II;

trascritto a Pordenone, in data 07/12/1973, ai nn. 31416-31417/27266-27267.

**DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.4):****Titolo:**

Atto di vendita di terreno e precostituzione di condominio (autenticato nelle firme)

Trascrizioni: Pordenone (PN); Data trascrizioni: 07.12.1973;

Trascrizione atto di vendita di terreno: RG 31416 - RP 27266 **(v. ALL. 3.3.2);**Trascrizione atto di precostituzione di condominio: RG 31417 - RP 27267 **(v. ALL. 3.3.3);****Parte venditrice:**

;

**Parti acquirenti:**

;

ed altri:

;

**Oggetto dell'atto:**

- A) VENDITA DI TERRENO FABBRICABILE  
 B) PRECOSTITUZIONE DI CONDOMINIO.

**A) VENDITA DI TERRENO FABBRICABILE:**

vende agli acquirenti che accettano, le quote di immobile così identificato in catasto di Pordenone:

<b>fl. 11 p.IIa 141 g</b> , s.a., Ha 0.10.65,	RD 95,85 - RA 28,76
<b>fl. 11 p.IIa 140 s</b> , s.a., Ha 0.00.05,	RD 0,45 - RA 0,14
<b>fl. 11 p.IIa 142 d</b> , area di f.r.dem., Ha 0.02.50,	RD -- - RA --

---

<b>Totali</b>	Ha 0.13.20	RD 96,30 - RA 28,90
---------------	------------	---------------------

**Quote vendute:**

a

**Confini del terreno:**

Nord: strada di lottizzazione;  
 Est: proprietà del condominio "Al Parco" e d ;  
 Sud: proprietà del condominio "Al Parco" anzi "Valmareno B";  
 Ovest: strada di lottizzazione;

**Provenienza del terreno al venditore:**

Atto di compravendita per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 06.06.1972 rep. n. 18171/11774, registrato il 22.06.1972 al n. 2086/I.

**Obblighi degli acquirenti - Convenzioni:**

Il venditore rende noto agli acquirenti che, per obbligo assunto dell'atto di provenienza sopra citato, sono obbligati al rispetto della convenzione con parti aggiuntive in data 08.02.1971 rep. n. 16.550/10.693 ricevuta dal Notaio Pierluigi Romagnoli, registrata a Pordenone il 25.02.1971 al n. 647/I e conclusa con il Comune di Pordenone, ponendo particolare rilievo a quanto esposto ai nn. 3 e 7 della convenzione stessa.

Inoltre, gli acquirenti ed i loro aventi causa sono tenuti al rispetto della convenzione di vicinato in data 06.06.1972 ricevuta dal Notaio Pierluigi Romagnoli rep. n. 18.172/11775, registrata a Pordenone il 15.06.1972 al n. 2014/I;

**Servitù:**

Il terreno viene venduto e trasferito con le inerenti servitù di:

Elettrodotto a favore della cabina di trasformazione ENEL, con accessorio diritto di passaggio per ispezione, manutenzione e funzionamento della cabina;

Metanodotto a favore della ITALGAS per la fornitura alle proprietà dei Condomini "Residenza Valmareno A e Residenza Valmareno B" e alla proprietà di posta a sud.

Dette servitù saranno esercitate sul lato est dell'area di servizio dei suddetti due condomini.

Servitù di passaggio: a cavallo del confine che separa le aree di servizio così distinte:

fl. 11 n. 141h e 140 n (proprietà Condominio "Residenza Valmareno B")

fl. 11 n. 141g e 140 a (proprietà Condominio "Residenza Valmareno A" costituito con il presente atto) su di una fascia della larghezza di metri 5, gravante a metà sulle due proprietà aderenti, esiste una servitù di passaggio, reciprocamente attiva e passiva, per accesso alle motorimesse dei due condomini.

**B) PRECOSTITUZIONE DI CONDOMINIO:**

Gli acquirenti dichiarano che la proprietà del suolo derivante dall'acquisto è stata formata per poter costruire sul suolo stesso un edificio per abitazioni in condominio, in conformità ed in esecuzione del progetto elaborato dall'ing.

Si intendono costituite in edificio condominiale le singole porzioni immobiliari che saranno costruite da ciascuna parte acquirente sui piani e spazi ad essa riservati nel menzionato progetto (e delle quali sarà proprietaria esclusiva) nonché le parti comuni all'intero erigendo edificio, quali sono individuate nel progetto stesso (delle quali parti gli acquirenti diverranno proprietari per una quota proporzionale a quella di comproprietà del suolo).

Per meglio identificare le parti di proprietà esclusiva e di proprietà comune nel futuro edificio condominiale, viene allegata a questo atto come parte integrante sub. A (firmata dagli interessati in segno di accettazione) una planimetria dei singoli piani.

**Proprietà esclusiva** (tra le altre):

della signora

- **sub. 3:** appartamento al piano primo, lato Nord, con vano cantina nel piano seminterrato, portante lo stesso numero di subalterno: vani 5, accessori diretti 4, complementari 1; **inerenti millesimi: 155,504;**
- **sub. 11:** vano garage nel seminterrato della superficie di mq 17,88; **inerenti millesimi: 11,159**

**Proprietà comune:**

Nelle proporzioni sopra indicate (quote millesimali) le parti elencate nell'art. 1117 del Codice Civile in quanto di fatto esistenti.

Fino a quando i condomini non formuleranno ed approveranno a maggioranza uno specifico regolamento del condominio, quest'ultimo sarà regolato dalle disposizioni di legge in materia.

Tutte le spese condominiali saranno nel frattempo ripartite in base alle quote millesimali sopra indicate.

Per la sua individuazione si conviene di attribuire al condominio la denominazione "Condominio Valmareno A" seguita dalla via in cui sorge.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Numero pratica: 185/1972**

Intestazione:

Tipo pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: progettista:

Per lavori: di costruzione di n. 2 fabbricati uso abitazioni civili denominati Residenza Valmareno

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 15/07/1972 al n. di prot. 39405

Rilascio in data 23/08/1972 al n. di prot. 39405/IV

Abitabilità/agibilità in data 22/04/1975 al n. di prot. 38065/74

**NOTE:**

Dagli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Pordenone (**v. ALL. 4.1, ALL. 5.4**), si desume che il progetto prevedeva la costruzione, su terreno censito al fl. 11 p.lla 140/s-u-v, 141/g-n, 142/d, di n. 2 fabbricati di n. 3 piani cadauno ad uso di abitazioni civili, denominati nel loro insieme "Residenza Valmareno", e relativa recinzione.

**Documentazione contenuta negli atti della pratica** n. 185/1972 resi disponibili dall'UTC di Pordenone (v. ALL. 5.1, ALL. 5.4):

Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 23.08.1972, prot. n. 39405/IV ed atti estratti dalla pratica (v. ALL. 5.4.1);

Grafici di progetto del fabbricato approvato in data 18.08.1972, tavole numerate da n. 1 a n. 10: planimetrie generali, planimetrie dei vari livelli, sezione, prospetti (v. ALL. 5.4.2);

Atto di convenzione per destinazione di aree a cortile comune, per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 06.06.1972, rep. n. 18172, fasc. n. 11775, registrato a Pordenone il 15.06.1972 al n. 2014 (v. ALL. 5.4.3);

Foglio notizie costruzione edilizia da eseguire, presentata da \_\_\_\_\_ con descrizione delle opere e dei materiali, con parere favorevole del Comune in data 18.08.1972 (v. ALL. 5.4.4);

Certificato di collaudo c.a. edificio A del condominio Residenza Valmareno, datato 18.06.1974, depositato presso ufficio Genio Civile Pordenone il 19.06.1974 al prot. n. 4778, denuncia depositata il 12.09.1972 al prot. n. 7391, denuncia opere in c.a. al Genio Civile di Pordenone in data 12.09.1972 (v. ALL. 5.4.5);

Pratica abitabilità edificio A del condominio Residenza Valmareno: autorizzazione di abitabilità rilasciata a \_\_\_\_\_ prot. n. 36065/1974 (v. ALL. 5.4.6);

Atti vari estratti dalla pratica edilizia (v. ALL. 5.4.7);

Certificato di prevenzione incendi per impianto di riscaldamento del condominio (v. ALL. 5.4.8).

**Numero pratica: 72/C/185**

Intestazione: \_\_\_\_\_ amministratore del Condominio Residenza Valmareno B

Tipo pratica: DIA

Per lavori: sostituzione generatore termico nel fabbricato B del condominio Residenza Valmareno

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/07/1988 al n. di prot. 30004

**NOTE:**

Pratica di costruzione edile n. 72/C/185 avente ad oggetto DIA art. 68 LR 52/91 per sostituzione generatore termico (v. ALL. 5.5):

**PRATICA NON RELATIVA AL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI:**

Comunicazione inizio attività presentata da \_\_\_\_\_ amministratore del Condominio Residenza Valmareno B il 06.07.1998 prot. n. 30004, per opere di straordinaria manutenzione nell'immobile in via Del Geniere n. 2; Relazione tecnica impianto termico e grafici.

## 7.1

**Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]****PREMESSE:**

In risposta alla richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie inoltrata (v. ALL. 5.1), l'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone ha reperito in archivio ed ha reso disponibili per la consultazione e per l'estrazione di scansioni gli atti delle pratiche edilizie, così come riportati in ALL. 5.4 ed ALL. 5.5 ed indicati in ELENCO ALLEGATI della presente relazione; in particolare, l'UTC ha reso disponibili gli atti relativi alle seguenti pratiche edilizie: **Pratica di costruzione edile n. 185/1972** avente ad oggetto nulla osta in data 23.08.1972 prot. n. 39405/IV per esecuzione lavori edili rilasciato a \_\_\_\_\_ per la costruzione di 2 fabbricati di n. 3 piani cadauno, ad uso abitazioni civili, denominati "Residenza Valmareno" in via Del Geniere; autorizzazione di abitabilità in data 22.04.1975 prot. n. 36065/1974 (v. ALL. 5.4); **Pratica di costruzione edile n. 72/C/185** avente ad oggetto DIA art. 68 LR 52/91 per sostituzione generatore termico: PRATICA NON RELATIVA AL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI: Comunicazione inizio attività presentata da \_\_\_\_\_ amministratore del Condominio Residenza Valmareno B il 06.07.1998 prot. n. 30004, per opere di straordinaria manutenzione in via Del Geniere n. 2, condominio Residenza Valmareno fabbricato B (v. ALL. 5.5).

**PRECISAZIONI:****L'Ufficio Tecnico Comunale di Pordenone:**

**NON HA RILASCIATO**, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie in data 04.01.2024 acquisita con prot. n. 811/A, la nota scritta (v. ALL. 5.1 pagg. 8-12), espressamente richiesta a mezzo pec, contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie presenti nell'archivio comunale e relative agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva; **HA RILASCIATO** il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori prot. n. 7259 in data 31.01.2024 (v. ALL. 5.2); **HA RILASCIATO** il certificato di destinazione urbanistica prot. n. AOOPN 01/2024/0000848 in data 04.01.2024 (v. ALL. 5.3).

**CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'ABITAZIONE:**

Tenendo conto di tutte le circostanze sopra esposte nelle premesse, nonché della documentazione resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5), si è rilevato che l'assetto dell'abitazione al piano primo, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2), in alcune localizzazioni risulta parzialmente difforme rispetto all'assetto rappresentato nei grafici di progetto autorizzato di cui alla pratica di costruzione edile n. 185/1972 di nulla osta in data 23.08.1972 prot. n. 39405/IV per esecuzione lavori edili, e relativa autorizzazione di abitabilità in data 22.04.1975 prot. n. 36065/1974 (v. ALL. 5.4), come si evince dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto (v. ALL. 6.2.5).

**Si sono evidenziate le seguenti difformità**, evidenziate (in colore rosso) negli schemi planimetrici esplicativi di raffronto tra assetto reale ed assetto del progetto autorizzato (v. ALL. 6.2.5): **la porta di accesso alla camera 1** è risultata ubicata nel locale di ingresso, anziché nel locale disimpegno come rappresentato in planimetria di progetto; tale difformità consiste in una modifica interna all'immobile relativa ad apertura in parete divisoria (v. ALL. 6.2.5 pag. 2); **il balcone della cucina** è risultato completamente chiuso da veranda, la realizzazione della quale (analogamente alla realizzazione delle verande presenti sui corrispondenti balconi delle abitazioni prospicienti sul fronte nord-est del fabbricato) non si desume da nessuna delle pratiche edilizie rese disponibili dall'UTC del Comune di Pordenone, né da un eventuale condono edilizio, non risultato presente negli atti dell'edilizia forniti dall'UTC su espressa richiesta (v. ALL. 5.1); pertanto, sulla base della documentazione risultata disponibile, tale difformità (veranda) è da ritenersi come modifica non assentita dell'originario assetto dell'originario balcone di cui al progetto autorizzato (v. ALL. 5.4.2 pagg. 5, 6, 7, 9);

l'avvenuta realizzazione della veranda non assentita comporta un aumento della superficie coperta dell'abitazione e, conseguentemente, una variazione dei parametri catastali, ed un aumento del volume; in questa sede si è prevista la riduzione in pristino del balcone come da progetto autorizzato, mediante eliminazione della veranda;  
per effetto della riduzione in pristino dell'assetto edilizio, risulterà automaticamente ripristinata anche la conformità catastale dell'abitazione, il cui assetto ritornerà corrispondente a quello originario, rappresentato nella planimetria catastale depositata in data 10.07.1974 (v. ALL. 2.7.1).

#### **CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DELLA CANTINA:**

L'assetto della cantina al piano seminterrato, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL 1.4, ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.3), appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nei grafici di progetto autorizzato di cui alla pratica pratica di costruzione edile n. 185/1972 avente ad oggetto nulla osta in data 23.08.1972 prot. n. 39405/IV per esecuzione lavori edili, ed autorizzazione di abitabilità in data 22.04.1975 prot. n. 36065/1974 (v. ALL. 5.4, ALL. 5.4.2 pag. 3).

#### **CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DEL GARAGE:**

L'assetto del garage, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL 1.4, ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.4), appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nei grafici di progetto autorizzato di cui alla pratica di costruzione edile n. 185/1972 avente ad oggetto nulla osta in data 23.08.1972 prot. n. 39405/IV per esecuzione lavori edili, ed autorizzazione di abitabilità in data 22.04.1975 prot. n. 36065/1974 (v. ALL. 5.4, ALL. 5.4.2 pag. 3).

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

##### **ABITAZIONE:**

##### **AVVENUTA REALIZZAZIONE DI VERANDA A CHIUSURA DEL BALCONE DELLA CUCINA:**

Si è riscontrata la presenza di veranda non assentita realizzata a chiusura del balcone della cucina, con aumento di superficie coperta e di volume dell'abitazione.

##### **Regolarizzabili mediante:**

Riduzione in pristino: rimozione della veranda e ripristino del balcone.

##### **Descrizione delle opere da sanare:**

eliminazione della veranda mediante rimozione degli infissi, revisione/rappezzi di finiture (intonaco e tinteggiatura) sulle superfici di pareti e soffitto a contatto con gli infissi asportati, calo in basso e trasporto a discarica del materiale di risulta; il tutto, comprese le necessarie opere connesse, preliminari e consequenziali.

Rimozione della veranda: € 2.500,00

**Oneri Totali: € 2.500,00**

##### **Note:**

Il costo delle opere per l'eliminazione della veranda e per il ripristino dell'assetto originario del balcone è stato stimato, in linea indicativa e prudentiale, in complessivi € 2.500,00 attraverso computo metrico estimativo con applicazione di prezzi per opere edili correnti alla data di stesura della presente relazione.

Si precisa, tuttavia, che il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante, poiché un calcolo esatto potrà essere ottenuto soltanto all'atto della concreta programmazione esecutiva delle opere, in tempi e condizioni attualmente non prevedibili, tra cui eventuali variazioni dei prezzi delle opere, nel tempo intercorrente tra la stesura della presente relazione, l'aggiudicazione all'asta degli immobili pignorati ed il trasferimento della proprietà.

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:****ABITAZIONE:****POSIZIONE DIFFORME DELLA PORTA INTERNA DELLA CAMERA 1:**

Si è riscontrata la posizione difforme della porta della camera 1 rispetto a quella prevista nel progetto autorizzato; infatti si è rilevato che la porta di accesso alla camera 1 risulta ubicata nella parete divisoria tra i locali ingresso e camera 1; invece, nel progetto autorizzato la porta di accesso alla camera 1 risulta rappresentata nella parete divisoria tra i locali disimpegno e camera 1.

Si tratta di parziale difformità interna.

**Regolarizzabili mediante:** Istanza di riduzione a conformità.

**Descrizione delle opere da sanare:**

La parziale difformità riscontrata si ritiene che possa essere sanata, tenendo conto che è assimilabile ad opere di manutenzione ordinaria (comprese quelle di eliminazione, spostamento e realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e che non riguardino parti strutturali) riferibili ad interventi di edilizia libera di cui all'art. 16 bis della Legge Regionale n. 19 del 11.11.2009 e s.m.i. (Codice Regionale dell'Edilizia). L'art. 51 della legge su citata prevede la presentazione di istanza di riduzione a conformità con pagamento di sanzione pecuniaria.

Pratica edilizia e sanzione: € 1.500,00

**Oneri Totali: € 1.500,00**

**Note:**

Gli oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione della difformità riscontrata nella porta della camera 1) sono stati stimati forfettariamente e prudenzialmente in € 1.500,00 comprensivi di sanzione pecuniaria e spese tecniche per la presentazione della pratica.

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.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

## 7.2

## Conformità urbanistica

## Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale comunale PRGC
In forza della delibera:	n. 12 del 26.04.2021 di approvazione della variante generale n. 18 al PRGC;
Zona omogenea:	B1.5 - residenziale a moderata densità; viabilità esistente e/o di previsione <b>(v. ALL. 5.3)</b> ;
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono specificate negli estratti dalle NTA, norme tecniche di attuazione del PRGC vigente riportate nel certificato di destinazione urbanistica prot. n. AOOOPN 01/2024/0000848 in data 04.01.2024, rilasciato dal Comune di Pordenone in risposta alla richiesta inoltrata il 04.01.2024 ed acquisita con protocollo n. 0000821 <b>(v. ALL. 5.3)</b> .
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione per destinazione di aree a cortile comune
Estremi delle convenzioni:	Atto per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone del 06.06.1972, rep. n. 18172, fasc. n. 11775, registrato a Pordenone il 15.06.1972 al n. 2014 <b>(v. ALL. 5.4.3)</b> ;
Obblighi derivanti:	<p>Individuazione di area da destinare a cortile nell'ambito del costituendo condominio "Al Parco" e da mantenere libera e senza attuazione di modifiche; obbligo da parte dei proprietari dell'area di citare gli estremi della convenzione negli eventuali atti di compravendita al momento dell'alienazione dei lotti di terreno individuati nel titolo <b>(v. ALL. 5.4.3)</b>.</p> <p>Il riferimento alla suddetta convenzione è contenuto nel titolo di provenienza della proprietà a _____, proprietaria ante ventennio: Atto di vendita di terreno e precostituzione di condominio per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.11.1973 rep. n. 20.298, fasc. n. 13.061, trascritto a Pordenone il 07.12.1973, RG 31417, RP 27267 <b>(v. ALL. 3.3.1)</b>.</p>

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:**

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è avvenuta in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di elaborati progettuali approvati e ritenuti dal Comune di Pordenone rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti **(v. ALL. 5.4)**. Il Comune di Pordenone, con riferimento alla richiesta del 20.01.2024 prot. n. 7259, ha rilasciato **in data 31.01.2024 certificato prot. n. 7259 di insussistenza di provvedimenti sanzionatori** ai sensi dell'art. 40 e 41 della legge n. 47 del 28.02.1985 e s.m. e i.

Dal certificato risulta che, visto il nulla osta prot. n. 39405 del 23.08.1972 inerente la costruzione della Residenza Valmareno, e visto il certificato di abitabilità prot. n. 38065/74 rilasciato il 22.04.1975, si attesta che per l'unità immobiliare sita in via Del Geniere n. 4, distinta in catasto al **fl. 11 mapp.le 926, subalterni n. 3 e n. 11**, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi del 2° comma dell'art. 41 della legge 17.08.1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 della legge 06.08.1967 n. 765 e dai commi 9° ed 11° dell'art. 15 della legge 28.01.1977 n. 10, Legge Regionale FVG 19/2009 e s.m.i. **(v. ALL. 5.2)**.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **unico (abitazione+cantina+garage)**

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **164,74**

È posto al piano: primo (abitazione); seminterrato (cantina, garage).

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1975.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: int. 3 (abitazione).

Ha un'altezza utile interna di circa: m. 2,79-2,80 (abitazione); 2,30 (cantina); 2,29 (garage).

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

Stato di manutenzione generale: buono.

### **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il corpo unico pignorato si compone di 2 unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale denominato "RESIDENZA VALMARENO-A", sito in Pordenone in via Del Geniere n. 4.

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate nell'ala nord del fabbricato, privo di ascensore e comprendente abitazioni ai piani terra, primo e secondo, oltre a cantine pertinenziali e box-garage al piano seminterrato.

Le unità immobiliari del fabbricato sono servite da vano scala condominiale di collegamento interpiano che comunica con spazio scoperto comune di manovra accessibile dalla strada pubblica.

Le unità immobiliari pignorate, nell'assetto riscontrato in sito alla data dell'accesso (**v. ALL. 1.4**) ed attestato dalla documentazione fotografica (**v. ALL. 6.1.1, ALL. 6.1.2, ALL. 6.1.3, ALL. 6.1.4**), sono (**v. ALL. 6.2.1**):

**1) abitazione al piano primo con annessa cantina esclusiva al piano seminterrato;** l'abitazione corrisponde all'interno n. 3 ed è accessibile dal pianerottolo del vano scala comune di collegamento interpiano; all'abitazione è annessa una cantina esclusiva al piano seminterrato, accessibile da corridoio comune che serve anche le cantine annesse ad altre abitazioni del fabbricato.

L'abitazione al piano primo è costituita da: ingresso, ripostiglio cieco, soggiorno, cucina abitabile comunicante con veranda, disimpegno, n. 3 camere di cui una dotata di balcone, bagno principale finestrato, bagno di servizio finestrato.

La cantina al piano seminterrato è costituita da un unico locale finestrato.

**2) box-garage esclusivo pertinenziale al piano seminterrato,** con accesso carrabile dalla strada pubblica via Del Geniere attraverso rampa afferente a spazio scoperto di manovra comune che serve anche i box-garage di pertinenza delle varie abitazioni del fabbricato; lo spazio di manovra comunica con il vano scala di collegamento interpiano del fabbricato attraverso corridoio comune.

### **FABBRICATO E SPAZI COMUNI:**

Da via Del Geniere n. 4 si accede, attraverso cancelletto pedonale, a spazio scoperto condominiale a giardino recintato, comunicante mediante portone di ingresso con l'atrio e con il vano scala condominiale di collegamento interpiano del fabbricato (**v. ALL. 6.1.1 foto da 1 a 18**);

l'abitazione pignorata al piano primo prospetta con i lati nord-ovest e sud-ovest sullo scoperto comune a giardino, e con il lato nord-est sullo spazio scoperto di manovra comune ai box-garage (**v. ALL. 6.1.1 foto da 19 a 22; 29-30, da 40 a 42**); il portoncino di ingresso all'abitazione interno n. 3 è ubicato sul pianerottolo del piano primo, alla sinistra di chi sale la scala (**v. ALL. 6.1.2 foto 1-2**).

La cantina annessa all'abitazione è accessibile dall'atrio condominiale, attraverso vano scala e corridoio comune al piano seminterrato (**v. ALL. 6.1.1 foto 23-24, ALL. 6.1.3 foto da 1 a 5**).

Il garage è accessibile dalla strada pubblica mediante rampa e spazio di manovra, entrambi scoperti e comuni condominiali (**v. ALL. 6.1.1 foto da 31 a 38**); lo spazio di manovra comunica con il vano scala del fabbricato mediante portoncino e corridoio comune al piano seminterrato (**v. ALL. 6.1.1 foto da 25 a 31**).

**ABITAZIONE:**

Dal portoncino n. 3, aperto sul pianerottolo del vano scala al piano primo, si accede al locale di ingresso, a pianta rettangolare, comunicante mediante vani porta con il soggiorno, con il ripostiglio, con la cucina, con la camera 1 e con il disimpegno (v. ALL. 6.1.2 foto da 1 a 11, ALL. 6.2.1).

Dall'ingresso si accede al soggiorno, a pianta rettangolare, dotato di finestra e porta-finestra con affaccio sullo scoperto condominiale a giardino, prospiciente il fronte ovest del fabbricato (v. ALL. 6.1.2 foto da 12 a 28, ALL. 6.2.1).

Dall'ingresso si accede al ripostiglio cieco a pianta rettangolare (v. ALL. 6.1.2 foto da 7 a 9; ALL. 6.2.1).

Dall'ingresso si accede alla cucina abitabile, a pianta rettangolare, dotata di porta-finestra afferente a veranda con affaccio sullo spazio scoperto comune di manovra prospiciente il fronte nord-est del fabbricato (v. ALL. 6.1.2 foto 10, da 30 a 54, ALL. 6.2.1).

Dall'ingresso si accede alla camera 1, a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio sulla veranda (v. ALL. 6.1.2 foto da 55 a 62, ALL. 6.2.1).

Dall'ingresso si accede al disimpegno, che comunica mediante vani porta con la camera 2, la camera 3, il bagno principale ed il bagno di servizio (v. ALL. 6.1.2 foto da 63 a 73, ALL. 6.2.1).

Dal disimpegno si accede alla camera 2, a pianta ad L, dotata di finestra con affaccio sullo scoperto condominiale a giardino prospiciente il fronte nord-ovest del fabbricato (v. ALL. 6.1.2 foto da 74 a 83, ALL. 6.2.1).

Dal disimpegno si accede al bagno principale, a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sullo scoperto condominiale a giardino prospiciente il fronte nord-ovest; il bagno principale è accessoriato con lavabo, wc, bidet, vasca da bagno (v. ALL. 6.1.2 foto da 84 a 103, ALL. 6.2.1).

Dal disimpegno si accede al bagno di servizio, a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sullo scoperto condominiale a giardino prospiciente il fronte nord-ovest; il bagno di servizio è accessoriato con lavabo, wc, lavatrice (v. ALL. 6.1.2 foto da 104 a 114, da 139 a 142, ALL. 6.2.1).

Dal disimpegno si accede alla camera 3, a pianta pressoché rettangolare, dotata di porta-finestra afferente al balcone (v. ALL. 6.1.2 foto da 115 a 129, ALL. 6.2.1); il balcone, su pianta ad L, è ubicato nell'angolo ovest del fabbricato e presenta affacci sullo scoperto condominiale a giardino, sui fronti nord-ovest e sud-ovest (v. ALL. 6.1.2 foto da 130 a 138, ALL. 6.2.1).

**CANTINA:**

Dal vano scala al piano seminterrato si accede, sulla sinistra di chi scende la scala, a corridoio comune a servizio di alcune cantine annesse alle abitazioni del fabbricato (v. ALL. 6.1.3 foto da 1 a 5, ALL. 6.2.1).

La cantina in oggetto, annessa all'abitazione pignorata, è accessibile dal corridoio attraverso la penultima porta, presenta pianta pressoché rettangolare ed è dotata di finestra alta; alla data dell'accesso il locale è cantina è risultato quasi totalmente ingombro di arredi e masserizie che non hanno consentito una esaustiva ispezione delle pareti e del piano di calpestio (v. ALL. 6.1.3 foto da 6 a 13, ALL. 6.2.1).

**GARAGE:**

Dalla strada pubblica via Del Geniere si accede alla rampa carrabile adiacente al fronte sud-est del fabbricato e si raggiunge lo spazio scoperto comune di manovra prospiciente il fronte del fabbricato opposto alla strada (v. ALL. 6.1.4 foto da 1 a 6, ALL. 6.2.1); dallo spazio di manovra, mediante portone basculante, si accede al garage di pertinenza dell'abitazione pignorata; il locale, a pianta rettangolare, è privo di altre aperture; alla data dell'accesso il locale garage è risultato ingombro di faldoni cartacei e di masserizie che non hanno consentito una esaustiva ispezione delle pareti e del piano di calpestio (v. ALL. 6.1.4 foto da 7 a 20, ALL. 6.2.1).

**CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:**

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 1.6) gli immobili pignorati sono risultati in buone condizioni generali. I locali dell'abitazione sono dotati di elementi costitutivi di realizzazione non recente e di media qualità, evidenziatisi in buono stato di conservazione e manutenzione attraverso le ispezioni de visu effettuate, in assenza di indagini strumentali.

Non sono state effettuate indagini sulle strutture (fondali ed in elevazione) né sugli impianti.

In alcuni locali residenziali si è evidenziata la presenza di puntuali segni di umidità localizzati su superfici interne di alcune pareti perimetrali esterne, rispettivamente:

**bagno di servizio:** nella parte sommitale della parete perimetrale esterna in corrispondenza della finestra, ed all'attacco con il soffitto adiacente (v. ALL. 6.1.2 foto da 92 a 94);

**camera 3:** nella parte sommitale dell'angolo tra le pareti perimetrali nord-ovest e sud-ovest, e sulla superficie all'attacco con il soffitto adiacente (v. ALL. 6.1.2 foto da 122 a 125).

#### **Caratteristiche descrittive:**

#### **Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b>
Fondazioni	tipologia: <b>continue ed a plinti</b> materiale: <b>c.a.</b> Note: Dati desunti da atti della pratica edilizia (v. ALL. 5.4.4) e da certificato di collaudo statico (v. ALL. 5.4.5)
Solai	tipologia: <b>misto in c.a. e laterizio</b> Note: Dati desunti da atti della pratica edilizia (v. ALL. 5.4.4) e da certificato di collaudo statico (v. ALL. 5.4.5)
Strutture verticali	materiale: <b>pilastrini in c.a. e murature portanti in bimattoni</b> Note: Dati desunti da atti della pratica edilizia (v. ALL. 5.4.4) e da certificato di collaudo statico (v. ALL. 5.4.5)
Travi	materiale: <b>c.a.</b> Note: Dati desunti da atti della pratica edilizia (v. ALL. 5.4.4) e da certificato di collaudo statico (v. ALL. 5.4.5)

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>pedonale ad anta</b> materiale: <b>metallico</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: ingresso pedonale al fabbricato in corrispondenza del civico n. 4 di via Del Geniere
Infissi esterni	tipologia: <b>ad anta singola o doppia</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>da revisionare e verniciare</b> Riferito limitatamente a: finestre e porte-finestre locali abitazione
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio anodizzato, vetro semplice</b> protezione: <b>veneziane</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: veranda su balcone cucina
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato; specchiature e/o sopra luce in vetro</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: porte interne locali abitazione
Pareti esterne	materiale: <b>bimattoni</b> rivestimento: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: pareti perimetrali fabbricato
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone, valutabili solo localmente</b> sulle superfici non ingombre da arredi e masserizie Riferito limitatamente a: locali abitazione
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>non valutabili; calpestio ingombro di materiali e masserizie</b> Riferito limitatamente a: cantina

Pavim. Interna	<p>materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone valutabili solo localmente; calpestio ingombro di materiali depositati</b></p> <p>Riferito limitatamente a: garage</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>serratura di sicurezza</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: portoncino di ingresso all'abitazione dal vano scala condominiale</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>Riferito limitatamente a: portone di ingresso al garage dallo spazio comune di manovra</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: porta di ingresso alla cantina dal corridoio comune al piano seminterrato</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>bagni, cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche con decori</b> condizioni: <b>buone</b></p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>pareti e soffitti</b> materiale: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>generalmente discrete</b> ove ispezionabili</p> <p>Riferito limitatamente a: locali abitazione</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>pareti e soffitti</b> materiale: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>valutabili solo localmente; pareti ingombre di arredi e masserizie</b></p> <p>Riferito limitatamente a: cantina</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>pareti e soffitti</b> materiale: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>valutabili solo localmente; pareti ingombre di arredi e masserizie</b></p> <p>Riferito limitatamente a: garage</p>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b> conformità: <b>certificazione non disponibile</b></p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione</p> <p>Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali</p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>non valutabili</b> conformità: <b>certificazione non disponibile</b></p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione</p> <p>Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali</p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>non valutabili</b> conformità: <b>certificazione non disponibile</b></p> <p>Riferito limitatamente a: cantina</p> <p>Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali</p>

Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>non valutabili</b> conformità: <b>certificazione non disponibile</b></p> <p>Riferito limitatamente a: garage</p> <p>Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali</p>
Termico	<p>tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>gas metano</b> diffusori: <b>termosifoni dotati di valvole termostatiche e contacalorie</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>certificazione disponibile</b></p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione</p> <p>Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali.</p> <p>La documentazione relativa all'impianto fornita dall'amministrazione condominiale comprende (v. ALL. 4.1):</p> <p>libretto di centrale termica (v. ALL. 4.2.3);</p> <p>libretto di impianto (v. ALL. 4.2.4);</p> <p>rapporto di controllo efficienza energetica al 20.02.2023 (v. ALL. 4.2.5);</p> <p>l'amministrazione condominiale in data 16.01.2024 ha precisato di essere in attesa di ricevere dal manutentore dell'impianto l'ultimo rapporto (v. ALL. 4.1).</p>

#### **INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

La consistenza del corpo unico pignorato abitazione+cantina+garage (v. ALL. 6.2.1) 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 negli schemi planimetrici quotati in ALL. 6.2.3, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori negli schemi planimetrici in ALL. 6.2.2:

#### **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, pareti perimetrali di separazione da altre unità immobiliari (di proprietà aliena o condominiale) per metà spessore;

#### **SUPERFICI REALI DEL BALCONE E DELLA VERANDA:**

determinate ciascuna separatamente dalla superficie dei locali interni residenziali;

#### **SUPERFICI REALI DI ACCESSORI (CANTINA, GARAGE):**

determinate ciascuna con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, parete perimetrale esterna del fabbricato per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da proprietà aliene o da spazi condominiali per metà spessore;

#### **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 ragguaglio;

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO UNICO PIGNORATO:**

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **138,61 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali	sup reale lorda	1,00	117,29	€ 1.270,00
balcone	sup reale lorda	0,25	2,27	€ 1.270,00
veranda	sup reale lorda	0,90	5,92	€ 1.270,00
cantina	sup reale lorda	0,25	2,77	€ 1.270,00
garage	sup reale lorda	0,50	10,36	€ 1.270,00

**138,61**

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del Territorio (v. ALL. 8.1)

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: Pordenone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.200,00

**Accessori:**

unico (abitazione+cantina+garage)

**1. Cantina**

Posto al piano Seminterrato  
Composto da Unico locale finestrato  
Sviluppa una superficie complessiva di 11,07 mq  
Valore a corpo: € 0

**Note:**

L'accessorio cantina costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata al piano primo int. 3, ed è accessibile attraverso vano scala di collegamento interpiano e corridoio condominiale al piano seminterrato; tale corridoio è comune anche a varie cantine annesse ad altre unità immobiliari del fabbricato (v. ALL. 2.7.1, ALL. 6.2.1).

La cantina non è dotata di proprio identificativo catastale, ma fa parte dell'unità immobiliare abitativa al fl. 11, p.lla 926 sub. 3 (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.7.1).  
L'accessorio cantina è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 8.8).

unico (abitazione+cantina+garage)

**2. Garage**

Posto al piano Seminterrato  
Composto da Unico locale a pianta rettangolare  
Sviluppa una superficie complessiva di 20,72 mq mq  
Valore a corpo: € 0

**Note:**

L'accessorio garage consiste in un box-autorimessa privato costituente pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata sita al piano primo int. 3; è accessibile dalla strada pubblica via Del Geniere mediante rampa carrabile afferente ad uno spazio scoperto condominiale di manovra, che serve anche altri box-garage del fabbricato;

tale spazio scoperto comune di manovra comunica, mediante portoncino, con corridoio comune al piano seminterrato del fabbricato, e di qui con vano scala di collegamento interpiano a servizio delle abitazioni (v. ALL. 2.7.2, ALL. 6.2.1).

Il garage è dotato di proprio identificativo catastale, come unità immobiliare al fl. 11, p.lla 926 sub. 11 (v. ALL. 2.6.2, ALL. 2.7.2).  
L'accessorio garage è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 8.8).

**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 (centro urbano di Pordenone, quartiere nord del capoluogo, adiacenze di via Del Geniere), 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 8 mesi anteriori a febbraio 2024 (v. ALL. 8.7); 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. 8.8); conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al metro quadrato di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 8.8;

**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. 8.1), 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. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5, ALL. 8.6);

**III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima, tenendo conto contestualmente**

delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 8.7, ALL. 8.8) e delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1);

**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),**

dell'importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1) ed altresì dell'importo delle spese condominiali insolute e dell'importo per gli interventi necessari per la regolarizzazione edilizia.

**Elenco fonti di documenti:**

Catasto di Pordenone (PN) (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.7);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (PN) (v. ALL. 3.1, ALL. 3.2, ALL. 3.4, ALL. 3.5);

Ufficio del Registro di Pordenone (PN) (v. ALL. 3.6);

Ufficio Tecnico di Comune di Pordenone (PN) (v. ALL. 5);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine (UD) (v. ALL. 3.3);

Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Pordenone (PN) (v. ALL. 3.7);

Amministrazione del Condominio "RESIDENZA VALMARENO": Giancarlo Gaspardo Gestioni Immobiliari, dott. Giancarlo Gaspardo, Pordenone (PN) (v. ALL. 4).

**Elenco fonti di quotazioni e di dati del mercato immobiliare:**

**OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate (v. ALL. 8.1);  
Quotazioni estratte da Borsino FIAIP (v. ALL. 8.2);  
Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.3);  
Quotazioni estratte da Mercato Immobiliare Wikicasa.it (v. ALL. 8.4);  
Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 8.5);  
Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 8.6);

**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 8 mesi anteriori a febbraio 2024, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale in condominio, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con l'abitazione pignorata, siti nel centro urbano di Pordenone, quartiere nord del capoluogo, nelle adiacenze di via Del Geniere (v. ALL. 8.7);

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

desunti dalle fonti risultate disponibili:

**1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 8.1):**

Comune Pordenone capoluogo, zona semicentrale nord, abitazioni civili in normale stato conservativo: min=€/mq 850,00; max=€/mq 1.200,00; medio=€/mq 1.025,00;

**2) Borsino FIAIP (v. ALL. 8.2):**

Comune Pordenone, zona semicentro, appartamenti in buono stato-abitabile:  
min=€/mq 900,00; max=€/mq 1.400,00; medio=€/mq 1.150,00;

**3) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.3):**

Comune Pordenone, zona periferica adiacenze di via Del Geniere, abitazioni in stabili di fascia media, di qualità nella media di zona:  
min=€/mq 729,00; max=€/mq 1.146,00; medio=€/mq 937,00;

**4) Mercato Immobiliare Wikicasa.it (v. ALL. 8.4):**

Comune Pordenone, zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:  
medio=€/mq 1.582,00;

**5) Immobiliare.it (v. ALL. 8.5):**

Comune Pordenone, zona Rorai Grande-Grigoletti, prezzo di vendita per immobili residenziali:  
medio=€/mq 1.656,00;

**6) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 8.6):**

Comune Pordenone, zona Rorai Grande, prezzo di vendita per immobili residenziali:  
medio=€/mq 1.600,00.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume un parametro unitario medio puramente indicativo per abitazioni in stato conservativo normale, compreso tra un minimo di circa €/mq 937,00 ed un massimo di circa €/mq 1.600,00, con un valore medio di circa €/mq 1.268,00, in cifra tonda €/mq 1.270,00.

**8.2 Valutazione corpo:**

**unico (abitazione+cantina+garage).**

**Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Cantina, con annesso Garage**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 176.034,70.

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 1.270,00=, 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. 8.7, ALL. 8.8):**

valore totale stimato del subject = € 172.424,78=

valore unitario risultante = €/mq 1.242,73;

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

desunti dalle fonti risultate disponibili **(v. ALL. 8.1, ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5, ALL. 8.6):**

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario medio minimo puramente indicativo pari a circa €/mq 937,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.600,00 con un valore medio pari a circa €/mq 1.268,00, in cifra tonda €/mq 1.270,00;

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

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA-Market Comparison Approach **(v. ALL. 8.8)**, che si basa su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate **(v. ALL. 8.7)**, si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima quello medio assunto in cifra tonda:

VU = €/mq 1.270,00.

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

$V = VU * SC = \text{€/mq } 1.270,00 * \text{mq } 138,61 = \text{€ } 176.034,70$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali	117,29	€ 1.270,00	€ 148.958,30
balcone	2,27	€ 1.270,00	€ 2.882,90
veranda	5,92	€ 1.270,00	€ 7.518,40
cantina	2,77	€ 1.270,00	€ 3.517,90
garage	10,36	€ 1.270,00	€ 13.157,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 176.034,70
Valore corpo	€ 176.034,70
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 176.034,70
Valore complessivo diritto e quota	€ 176.034,70

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico (abitazione+ cantina+garage)	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Cantina, con annesso Garage	138,61	€ 176.034,70	€ 176.034,70

**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%)	€ 26.405,21
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.527,75
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 4.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 144.101,75</b>
---	---------------------

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

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 21.12.2023 (pagg. 1-10)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 22.12.2023 (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 in data 02.02.2024 (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.5:** Modulo con dichiarazioni ed informazioni dell'esecutato (unica pag.)
- **ALL. 1.6:** Verbale di primo accesso in data 02.02.2024 redatto da custode giudiziario dell'Associazione Notarile per le espropriazioni immobiliari di Pordenone (pagg. 1-8)

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

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento degli immobili pignorati (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato condominiale 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. 11 p.lla 926 (unica pag.)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale fl. 11 con individuazione della particella 926 (unica pag.)
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico catastale del 28.06.2019, individuazione delle unità immobiliari pignorate, elenco dei subalterni del fabbricato fl. 11 p.lla 926 di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.6:** Visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate:
  - ALL. 2.6.1:** Visura abitazione+cantina fl. 11 p.lla 926 sub. 3 (pagg. 1-3)
  - ALL. 2.6.2:** Visura garage fl. 11 p.lla 926 sub. 11 (pagg. 1-3)
  - ALL. 2.6.3:** Visura area base e pertinenza del fabbricato fl. 11 p.lla 926 (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.7:** Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate datate 10.07.1974:
  - ALL. 2.7.1:** Planimetrie abitazione+cantina fl. 11 p.lla 926 sub. 3 (unica pag.)
  - ALL. 2.7.2:** Planimetria garage fl. 11 p.lla 926 sub. 11 (unica pag.)

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

- **ALL. 3.1: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati all'esecutato** con atto di cessione di quote immobiliare in data 09.04.2009:
  - ALL. 3.1.1:** Atto di cessione di quote immobiliare per Notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 09.04.2009, rep. n. 69981, racc. n. 26487, trascritto a Pordenone in data 23.04.2009, RG 5475, RP 3656, acquisito in copia telematica presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (pagg. 1-12)
  - ALL. 3.1.2:** Nota di trascrizione relativa ad atto di cessione di quote immobiliare per Notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 09.04.2009, rep. n. 69981, racc. n. 26487, trascritto a Pordenone in data 23.04.2009, RG 5475, RP 3656 (pagg. 1-2)
  - ALL. 3.1.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da atto di cessione di quote immobiliare per Notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 09.04.2009, rep. n. 69981, racc. n. 26487 (pagg. 1-2)
  - ALL. 3.1.4:** Nota di trascrizione di verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni , per immobili estranei alla presente procedura esecutiva) relativa a Decreto del Presidente del Tribunale di Pordenone in data 23.12.2008 rep. n. 3744/2008, trascritta a Pordenone il 20.01.2009, RG 777, RP 564 (pagg. 1-2)

- ALL. 3.1.5:** Nota di trascrizione di atto di compravendita per Notaio Severino Pirozzi di Pordenone in data 31.07.2001 rep. n. 59409, racc. n. 19962 (relativo ad acquisto di immobili estranei alla presente procedura esecutiva, effettuato da \_\_\_\_\_ trascritta a Pordenone in data 02.08.2001, RG 1216, PR 8672 *(pagg. 1-2)*)
- **ALL. 3.2: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari**  
per successione
- ALL. 3.2.1:** Dichiarazione di successione \_\_\_\_\_ atto in data 07.08.2008 rep. 76/1073/8, trascritto a Pordenone in data 28.08.2009, RG 12422, RP 8172, acquisita in copia telematica presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare *(pagg. 1-2)*
- ALL. 3.2.2:** Nota di trascrizione della dichiarazione di successione di \_\_\_\_\_ trascritta a Pordenone in data 28.08.2009, RG 12422, RP 8172 *(pagg. 1-2)*
- ALL. 3.2.3:** Accettazione tacita di eredità da parte di \_\_\_\_\_ Contratto di mutuo ipotecario per Notaio Salvatore Dibenedetto di Pordenone in data 30.06.2011, rep. n. 13749, racc. n. 1592, trascritto a Pordenone in data 01.07.2011, RG 9799, RP 1749, acquisito in copia telematica presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare *(pagg. 1-27)*
- ALL. 3.2.4:** Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità da parte di \_\_\_\_\_ (con riferimento alla successione di \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_), trascritta a Pordenone in data 01.07.2011, RG 9798, RP 6723 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.3: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili alla precedente proprietaria ante ventennio**  
per atto di vendita di terreno e precostituzione di condominio in data 15.11.1973:
- ALL. 3.3.1:** Atto di vendita di terreno e precostituzione di condominio, autenticato nelle firme da Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.11.1973, rep. n. 20.298, fasc. n. 13.061, trascritto a Pordenone in data 07.12.1973, RG 31417, RP 27267, acquisito in copia telematica presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Udine Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare *(pagg. 1-20)*
- ALL. 3.3.2:** Nota di trascrizione relativa alla vendita di terreno (di cui all'atto autenticato nelle firme da Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.11.1973, rep. n. 20.298, fasc. n. 13.061), trascritta a Udine in data 07.12.1973, RG 31416, RP 27266 *(pagg. 1-9)*
- ALL. 3.3.3:** Nota di trascrizione relativa alla precostituzione di condominio (di cui all'atto autenticato nelle firme da Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.11.1973, rep. n. 20.298, fasc. n. 13.061), trascritta a Udine in data 07.12.1973, RG 31417, RP 27267 *(pagg. 1-9)*
- ALL. 3.3.4:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da atto di vendita di terreno e precostituzione di condominio, autenticato nelle firme da Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 15.11.1973, rep. n. 20.298, fasc. n. 13.061 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 3.4: Ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate e sul soggetto esecutato:**
- ALL. 3.4.1:** Ispezione ipotecaria relativa all'abitazione+cantina fl. 11 p.lla 926 sub. 3, in data 17.01.2024 *(pagg. 1-2)*
- ALL. 3.4.2:** Ispezione ipotecaria relativa al garage fl. 11 p.lla 926 sub. 11, in data 17.01.2024 *(pagg. 1-2)*
- ALL. 3.4.3:** Ispezione ipotecaria relativa al soggetto esecutato \_\_\_\_\_, in data 17.01.2024 *(pagg. 1-3)*

- **ALL. 3.5: Note di iscrizione e/o trascrizione di formalità pregiudizievoli** relative alle unità immobiliari pignorate, risultanti da ispezioni ipotecarie:
  - ALL. 3.5.1:** Nota di iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 01.07.2011 *(pagg. 1-4)*
  - ALL. 3.5.2:** Nota di iscrizione di ipoteca conc. amministrativa riscossione in data 19.07.2018 *(pagg. 1-2)*
  - ALL. 3.5.3:** Nota di iscrizione di ipoteca conc. amministrativa riscossione in data 27.02.2020 *(pagg. 1-3)*
  - ALL. 3.5.4:** Nota di trascrizione di atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili in data 06.07.2023 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.6: Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti** relativi agli immobili pignorati: certificazione negativa rilasciata in data 03.01.2024 da Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-13)*
- **ALL. 3.7: Accertamento di residenza e stato civile dell'esecutato:**
  - ALL. 3.7.1:** Richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Pordenone e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-13)*
  - ALL. 3.7.2:** Certificato contestuale di \_\_\_\_\_, rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pordenone in data 08.01.2024 *(pagg. 1-4)*
  - ALL. 3.7.3:** Estratto per riassunto dai registri dell'atto di matrimonio di \_\_\_\_\_ rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pordenone in data 29.12.2023 *(pagg. 1-3)*

#### **ALL. 4: Situazione condominiale degli immobili pignorati:**

- **ALL. 4.1: Richiesta inoltrata all'amministrazione del Condominio "RESIDENZA VALMARENO"** di cui fanno parte gli immobili pignorati e corrispondenze intercorse *(pagg. 1-20)*
- **ALL. 4.2: Documenti forniti dall'amministrazione del Condominio "RESIDENZA VALMARENO"** di cui fanno parte gli immobili pignorati:
  - ALL. 4.2.1:** Situazione versamenti rate scadute al 15.01.2024, con riferimento all'esercizio ordinario 2023-2024 da 01.06.2023 al 31.05.2024 *(unica pag.)*
  - ALL. 4.2.2:** Nota esplicativa della gestione 2022/2023 con allegato bilancio consuntivo 2022/2023 e preventivo 2023/2024 *(pagg. 1-23)*
  - ALL. 4.2.3:** Libretto centrale termica - compilazione libretto impianto esistente al 19.06.2014 *(pagg. 1-24)*
  - ALL. 4.2.4:** Libretto impianto di climatizzazione *(pagg. 1-28)*
  - ALL. 4.2.5:** Rapporto di controllo efficienza energetica al 20.02.2023 *(pagg. 1-2)*

#### **ALL. 5: Situazione edilizia, urbanistica e vincolistica degli immobili pignorati:**

- **ALL. 5.1: Richiesta di accesso agli atti** delle pratiche edilizie e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone *(pagg. 1-12)*
- **ALL. 5.2: Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori** rilasciato dall'UTC del Comune di Pordenone in data 31.01.2024 prot. n. 7259, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-25)*
- **ALL. 5.3: Certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dall'UTC del Comune di Pordenone in data 04.01.2024 prot. n. AOOPN01/2024/0000848, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-14)*

- **ALL. 5.4: Pratica di costruzione edile n. 185/1972** avente ad oggetto nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato a Diana Pietro per la costruzione di 2 fabbricati di n. 3 piani cadauno, ad uso abitazioni civili, denominati "Residenza Valmareno" in via Del Geniere:
  - ALL. 5.4.1:** Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 23.08.1972, prot. n. 39405/IV ed atti estratti dalla pratica *(pagg. 1-42)*
  - ALL. 5.4.2:** Grafici di progetto del fabbricato approvato in data 18.08.1972, tavole numerate da n. 1 a n. 10: planimetrie generali, planimetrie dei vari livelli, sezione, prospetti *(pagg. 1-10)*
  - ALL. 5.4.3:** Atto di convenzione per destinazione di aree a cortile comune, per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 06.06.1972, rep. n. 18172, fasc. n. 11775, registrato a Pordenone il 15.06.1972 al n. 2014 *(pagg. 1-11)*
  - ALL. 5.4.4:** Foglio notizie costruzione edilizia da eseguire, presentata da \_\_\_\_\_ con descrizione delle opere e dei materiali, con parere favorevole del Comune in data 18.08.1972 *(pagg. 1-2)*
  - ALL. 5.4.5:** Certificato di collaudo c.a. edificio A del condominio Residenza Valmareno, datato 18.06.1974, depositato presso ufficio Genio Civile Pordenone il 19.06.1974 al prot. n. 4778, denuncia depositata il 12.09.1972 al prot. n. 7391, denuncia opere in c.a. al Genio Civile di Pordenone in data 12.09.1972 *(pagg. 1-22)*
  - ALL. 5.4.6:** Pratica abitabilità edificio A del condominio Residenza: autorizzazione di abitabilità rilasciata a \_\_\_\_\_ prot. n. 36065/1974 *(pagg. 1-2)*
  - ALL. 5.4.7:** Atti vari estratti dalla pratica edilizia *(pagg. 1-20)*
  - ALL. 5.4.8:** Certificato di prevenzione incendi per impianto di riscaldamento a gas metano del condominio *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 5.5: Pratica di costruzione edile n. 72/C/185** avente ad oggetto DIA art. 68 LR 52/91 per sostituzione generatore termico:
 

PRATICA NON RELATIVA AL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI:  
Comunicazione inizio attività presentata da \_\_\_\_\_ amministratore del Condominio Residenza Valmareno B il 06.07.1998 prot. n. 30004, per opere di straordinaria manutenzione nell'immobile in via Del Geniere n. 2; Relazione tecnica impianto termico e grafici *(pagg. 1-30)*

### **ALL. 6: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alle date degli accessi:**

- **ALL. 6.1: Documentazione fotografica** dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
  - ALL. 6.1.1:** Foto generali del fabbricato e degli spazi comuni, con riferimenti planimetrici *(foto 1-42; pagg. 1-8)*
  - ALL. 6.1.2:** Foto dell'abitazione con riferimenti planimetrici *(foto 1-142; pagg. 1-24)*
  - ALL. 6.1.3:** Foto della cantina con riferimenti planimetrici *(foto 1-13; pagg. 1-3)*
  - ALL. 6.1.4:** Foto del garage con riferimenti planimetrici *(foto 1-20; pagg. 1-5)*
- **ALL. 6.2: Rilievo dello stato dei luoghi** riscontrato alla data dell'accesso:
  - ALL. 6.2.1:** Schemi planimetrici dello stato dei luoghi *(pagg. 1-4)*
  - ALL. 6.2.2:** Schemi planimetrici con indicazione delle superfici reali lorde *(pagg. 1-2)*
  - ALL. 6.2.3:** Schemi planimetrici quotati con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici *(pagg. 1-2)*
  - ALL. 6.2.4:** Schemi planimetrici esplicativi del raffronto tra assetto reale dell'abitazione pignorata riscontrato alla data dell'accesso ed assetto della planimetria catastale, con individuazione di difformità *(pagg. 1-2)*
  - ALL. 6.2.5:** Schemi planimetrici esplicativi del raffronto tra assetto reale dell'abitazione pignorata riscontrato alla data dell'accesso ed assetto dei grafici di progetto autorizzato: pratica edilizia n. 185/1972 avente ad oggetto nulla osta per esecuzione lavori rilasciato in data 23.08.1972, prot. n. 39405/IV *(pagg. 1-2)*

**ALL. 7: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:**

- **ALL. 7.1:** Attestato di Prestazione Energetica - APE, codice certificato n. 9303300029524 in data 28.02.2024, depositato presso il Catasto CENEDfvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2024-0006566-A del 28.02.2024, relativo all'abitazione al fl. 11 p.lla 926 sub. 3, tecnico certificatore abilitato ing.  
(*pagg. 1-10*)

**ALL. 8: Dati di supporto alla stima degli immobili pignorati:**

- **ALL. 8.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.2:** Quotazioni immobiliari estratte da borsino FIAIP (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 8.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 8.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Wikicasa.it (*unica pag.*)
- **ALL. 8.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.6:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.7:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Pordenone nelle adiacenze di via Del Geniere, Pordenone (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.8:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (*pagg. 1-6*)

**ALL. 9: Documentazione relativa alle spese sostenute:**

- **ALL. 9.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:  
**ALL. 9.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 27.12.2023 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.2:** Diritti conservatoria Registri Immobiliari per ispezioni informative e cartacee:  
**ALL. 9.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 29.12.2023 (*pagg. 1-2*)  
**ALL. 9.2.2:** Ricevuta pagamento ispezioni titoli cartacei 29.12.2023 (*pagg. 1-3*)  
**ALL. 9.2.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 09.01.2024 (*pagg. 1-2*)  
**ALL. 9.2.4:** Ricevuta pagamento ispezioni titolo cartaceo 10.01.2024 (*unica pag.*)  
**ALL. 9.2.5:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 17.01.2024 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.3:** Diritti Comune Pordenone per accesso atti pratiche edilizie (*unica pag.*)
- **ALL. 9.4:** Spese per scansioni grafici di grande formato da atti pratiche edilizie (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.5:** Diritti Comune Pordenone per certificato provvedimenti sanzionatori (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.6:** 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. 9.6.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 14.02.2024 (*pagg. 1-2*)  
**ALL. 9.6.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 14.02.2024 (*pagg. 1-2*)  
**ALL. 9.6.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 15.02.2024 (*pagg. 1-2*)  
**ALL. 9.6.4:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 15.02.2024 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.7:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione, ausiliario autorizzato ed abilitato (comprehensive di ritenuta d'acconto), ft. proforma n. 07/2024 del 29.02.2024 (*unica pag.*)

**ALL. 10: Documentazione estratta dagli atti della procedura:**

- **ALL. 10.1:** Certificazione notarile in data 12.07.2023 *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 10.2:** Estratto di mappa catastale in data 12.07.2023 *(unica pag.)*
- **ALL. 10.3:** Visura catastale storica relativa all'abitazione fl. 11 p.lla 926 sub. 3 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 10.4:** Visura catastale storica relativa al garage fl. 11 p.lla 926 sub. 11 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 10.5:** Visura catastale relativa all'area di base del fabbricato fl. 11 p.lla 926 *(unica pag.)*
- **ALL. 10.6:** Atto di pignoramento in data 03.05.2023 notificato in data 06.06.2023 *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 10.7:** Certificazione di trascrizione di pignoramento in data 06.07.2023 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 10.8:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 06.07.2023 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 10.9:** Istanza di vendita in data 20.07.2023 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 10.10:** Avviso ai creditori iscritti in data 27.12.2023 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 10.11:** Atto di precetto notificato in data 12.04.2023 *(pagg. 1-10)*
- **ALL. 10.12:** Contratto di mutuo ipotecario in data 30.06.2011 per Notaio Salvatore Dibenedetto di Portenone rep. n. 13749, racc. n. 1592 *(pagg. 1-29)*

\*\*\*\*\*

Data generazione:

01-03-2024 06:03:56

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