

---

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

promossa da: **Dobank Spa**

contro:

**N° Gen. Rep. 67/2019**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2019 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

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

**Bene in Spilimbergo (PN),**  
capoluogo, via Umberto I n. 34,  
Condominio "AL SOLE"  
corpo unico pignorato:  
abitazione+cantina

**Esperto alla stima:** **Arch. Francesca Aiello**  
**Codice fiscale:** LLAFNC62L60F839P  
**Partita IVA:** 07970711219  
**Studio in:** Via Montereale 33 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434-030144  
349-1483584  
**Fax:** 0434-365778  
**Email:** [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 Umberto I n. 34 - Condominio "AL SOLE" - capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

**Descrizione zona:**

L'immobile pignorato è sito in Comune di Spilimbergo (PN), in zona residenziale ubicata al margine nord-ovest del centro storico del capoluogo, lungo la via Umberto I che si immette a nord nell'asse viario principale della SP1 nel tratto Spilimbergo-Valeriano (**v. ALL. 2.1, ALL. 2.2**).

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

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

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

**Dati Catastali:**

**ABITAZIONE+CANTINA (v. ALL. 2.6.1):**

Intestazione dal 13.10.2008:

; proprietà per 1/1;

foglio 30, particella 904, subalterno 12, scheda catastale scheda D n. 0567882 presentata in data 14.12.1972 prot. n. 521, indirizzo Via Umberto I n. 34, interno 14, piano S1 (cantina), piano 4 (abitazione), Comune Spilimbergo (PN), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie totale: 91,00 mq; totale escluse aree scoperte: 89,00 mq; rendita € 475,14

**2. Possesso**

**Bene:** via Umberto I n. 34 - Condominio "AL SOLE" - capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

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

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

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** via Umberto I n. 34 - Condominio "AL SOLE" - capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

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

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

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

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** via Umberto I n. 34 - Condominio "AL SOLE" - capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

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

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

**Creditori Iscritti:** Unicredit spa, Unicredit Banca per la Casa spa



## 5. Comproprietari

**Beni:** via Umberto I n. 34 - Condominio "AL SOLE" - capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

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

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

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Umberto I n. 34 - Condominio "AL SOLE" - capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

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

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

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Umberto I n. 34 - Condominio "AL SOLE" - capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

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

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

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Umberto I n. 34 - Condominio "AL SOLE" - capoluogo - Spilimbergo (PN) - 33097

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

**Prezzo base d'asta del lotto:** € 59.131,19



**SOMMARIO:**

<b>Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina) .....</b>	<b>5</b>
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita .....	6
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+cantina) .....	6
Informazioni in merito alla conformità catastale .....	8
2) Descrizione generale (quartiere e zona) .....	9
3) Stato di possesso .....	9
4) Vincoli ed oneri giuridici .....	10
5) Altre informazioni per l'acquirente .....	11
6) Attuali e precedenti proprietari: .....	13
6.1) Attuale proprietaria: .....	13
6.2) Precedenti proprietari: .....	13
6.3) Precedente proprietario: .....	14
6.4) Proprietaria iniziale ante ventennio: .....	15
7) Pratiche edilizie .....	17
7.1) Conformità edilizia .....	18
7.2) Conformità urbanistica .....	20
Informazioni in merito alla conformità urbanistica .....	20
Descrizione del corpo unico (abitazione+cantina) .....	21
Informazioni relative al calcolo della consistenza .....	24
Accessori .....	25
8) Valutazione complessiva del lotto .....	25
8.1) Criteri e fonti .....	25
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+cantina) .....	27
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima .....	28
8.4) Prezzo base d'asta del lotto .....	28
ELENCO ALLEGATI .....	28



Beni in **Spilimbergo (PN)**  
Località/Frazione **capoluogo**  
via Umberto I n. 34 - Condominio "AL SOLE"

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

#### **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 31.03.2019 (v. ALL. 10.1);

nota di trascrizione di pignoramento immobiliare (v. ALL. 10.3).

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

-acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati ad agosto 2019:

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

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

visura catastale storica dell'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 2.6.1);

visura catastale storica dell'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 2.6.2);

planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 2.7);

-acquisizione di titolo di provenienza della proprietà all'esecutata (v. ALL. 3.1.1);

-acquisizione di ispezioni ipotecarie e di note di trascrizione:

ispezione ipotecaria sull'immobile aggiornata al 03.10.2019 (v. ALL. 3.5);

ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato aggiornata al 03.10.2019 (v. ALL. 3.6.1);

nota di trascrizione di ipoteca volontaria gravante sull'immobile (v. ALL. 3.6.2);

note di trascrizione di titoli di provenienza della proprietà dell'immobile ai precedenti proprietari, e note di trascrizione di accettazioni tacite di eredità (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2, ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2, ALL. 3.3.4);

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

Pignoramento in data 04.03.2019, trascritto in data 26.03.2019 in favore di Unicredit spa (v. ALL. 10.3);

Titoli di acquisto della proprietà dell'immobile nel ventennio anteriore al pignoramento ed ante ventennio:

##### 1) Titolo di provenienza della proprietà all'esecutata

atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi in data 13.10.2008 rep. 66.037 (v. ALL. 3.1);

la trascrizione del titolo si desume dalla certificazione notarile (v. ALL. 10.1) e dalle ispezioni ipotecarie sull'immobile e sul soggetto (v. ALL. 3.5, ALL. 3.6.1);

##### 2) Titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari e

successione di \_\_\_\_\_ deceduto il 08.09.2007; la trascrizione della successione e dell'accettazione tacita dell'eredità si desumono dalla certificazione notarile (v. ALL. 10.1), dalle corrispondenti note di trascrizione (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2), e dall'ispezione ipotecaria sull'immobile (v. ALL. 3.5);

##### 3) Titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario

successione testamentaria di \_\_\_\_\_ le trascrizioni della successione e del testamento si desumono dalla certificazione notarile (v. ALL. 10.1), dalle corrispondenti note di trascrizione (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2) e dall'ispezione ipotecaria sull'immobile (v. ALL. 3.5);

la trascrizione dell'accettazione di eredità in morte di \_\_\_\_\_ da parte di \_\_\_\_\_ è segnalata come mancante nella certificazione notarile fino alla data del 31.03.2019 (v. ALL. 10.1);

tale accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 04.06.2019, come risulta dalla relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.3.4) e dall'ispezione ipotecaria sull'immobile (v. ALL. 3.5);

##### 4) Titolo di provenienza della proprietà alla proprietaria iniziale ante ventennio

atto di vendita di area edificabile, costituzione di servitù e di condominio per Notaio Cesare Marzona in data 27.03.1971 rep. 27933 (v. ALL. 3.4).



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

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: capoluogo, via Umberto I n. 34 - Condominio "AL SOLE"**

Il corpo unico pignorato è una unità immobiliare facente parte del fabbricato multipiano denominato Condominio "AL SOLE" in Spilimbergo (PN), via Umberto I, accessibile dal civico n. 34 **(v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.4, ALL. 2.7, ALL. 6.1.1).**

Il fabbricato comprende esercizi commerciali, pubblici esercizi ed uffici al piano terra; abitazioni ai piani dal 1° al 4°; accessori privati (cantine, autorimesse) e comuni al piano seminterrato; stenditoio comune in copertura.

L'unità immobiliare pignorata **(v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.7, ALL. 6.2.1)** consiste in abitazione dotata di cantina pertinenziale:

ABITAZIONE:

sita al piano quarto, interno n. 14, accessibile attraverso vano scala condominiale di collegamento interpiano servito da ascensore;

costituita da: ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, camera da letto, bagno finestrato, balcone **(v. ALL. 6.1.2);**

CANTINA:

sita al piano scantinato seminterrato, interno n. 14, accessibile da vano scala condominiale servito da ascensore, e da corridoio comune ad altre cantine del fabbricato **(v. ALL. 6.1.3).**

**Quota e tipologia del diritto**1/1 diPiena proprietàEventuali comproprietari:

Nessuno

Ulteriori informazioni sulla debitrice:**(v. ALL. 3.8.1);**

nessuna annotazione risulta dall'estratto per riassunto degli atti di matrimonio **(v. ALL. 3.8.2).**

ABITAZIONE+CANTINA:Identificata al Catasto Fabbricati:Intestazione: **(v. ALL. 2.6.1):**

dal 13.10.2008:

; proprietà per 1/1;

foglio 30, particella 904, subalterno 12, scheda catastale scheda D n. 0567882 presentata in data 14.12.1972 prot. n. 521, indirizzo Via Umberto I n. 34, interno 14, piano S1 (cantina), piano 4 (abitazione), Comune Spilimbergo (PN), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie totale: 91,00 mq; totale escluse aree scoperte: 89,00 mq; rendita € 475,14;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 13.10.2008, nota presentata con modello unico in atti dal 17.10.2008, repertorio n. 66037, rogante: Gandolfi Annalisa, sede Spilimbergo, registrazione: sede, compravendita (n. 10968.1/2008) **(v. ALL. 2.6.1);**



Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione risultata disponibile si desume quanto segue, relativamente ai millesimi di proprietà spettanti all'unità immobiliare (abitazione+cantina) in oggetto:

1) dalla documentazione contabile corrente (gestione esercizi dal 2017 al 2019):

fornita dall'Amministrazione del Condominio "AL SOLE" (v. ALL. 4.5, ALL. 4.7) risulta che all'attuale proprietà (abitazione+cantina) competono 30,00 millesimi;

2) dal titolo di provenienza della proprietà dell'immobile pignorato:

(abitazione+cantina, in catasto al fl. 30, p.lla 904, sub. 12) pervenuto a per compravendita nel 2008 per Notaio Annalisa Gandolfi (v. ALL. 3.1.1) risulta che: "unitamente alla suddetta unità immobiliare viene trasferita la comproprietà delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. del fabbricato di cui la stessa fa parte", senza indicazione dei millesimi di proprietà;

3) dal titolo di provenienza iniziale della proprietà alla proprietaria ante ventennio:

pervenuta (in quota) ad per compravendita nel 1971 per Notaio Cesare Marzona con atto di vendita di area edificabile, costituzione di servitù e di Condominio "AL SOLE" (v. ALL. 3.4);

dal titolo e dalle tabelle in allegato a) al regolamento di condominio fornite dall'attuale amministratore (v. ALL. 4.3), risulta che spettavano 25,00 millesimi all'originaria proprietà e che tale proprietà era costituita da: abitazione+cantina+autorimessa (autorimessa non trasferita a nel 2008);

4) da planimetria a colori fornita dall'attuale amministratore del condominio (v. ALL. 4.4) si individua la proprietà comprendente l'abitazione al piano quarto (denominata "porz. 14") e la cantina al piano scantinato (denominata "porz. 14/a");

si rileva che la planimetria dell'abitazione (evidenziata in colore marrone) rappresenta un assetto non coincidente con quello reale riscontrato in sito, per altro esattamente corrispondente all'assetto catastale (v. ALL. 2.7);

in tale planimetria a colori l'abitazione (in marrone) appare priva della camera da letto (che è rappresentata come afferente alla porz. 13 adiacente), e presenta quindi superficie e numero di vani inferiore rispetto a quelli attuali catastali;

presumibilmente l'attribuzione all'attuale proprietà (abitazione+cantina) dei 30,00 millesimi di proprietà (correntemente applicati nella contabilità condominiale), in luogo degli originari 25,00 millesimi spettanti alla proprietà (abitazione+cantina+autorimessa), deriva da una variazione delle tabelle millesimali intervenuta successivamente alla costituzione del condominio nel 1971, anche per effetto di modifiche della proprietà medesima (ampliamento dell'appartamento, scissione dell'autorimessa);

in questa sede non è risultata disponibile alcuna documentazione attestante la data certa di variazione dei millesimi di proprietà e le esatte circostanze che la hanno determinata, per altro non desumibili dalla visura catastale storica dell'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 2.6.1), in quanto precedenti all'impianto meccanografico ante ventennio (datato 30.06.1987).

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di provenienza della proprietà all'esecutata (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2);

planimetrie catastali dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.7);

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

CONFINI ABITAZIONE:

NORD: pianerottolo del vano scala condominiale al piano quarto;

unità immobiliari di proprietà aliena;

EST: unità immobiliare di proprietà aliena;

SUD, OVEST: pareti perimetrali del fabbricato;



CONFINI CANTINA:

NORD: corridoio comune di accesso alle cantine al piano scantinato;  
EST, OVEST: cantine di proprietà aliena;  
SUD: parete perimetrale del fabbricato.

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO

denominato Condominio "AL SOLE", di cui fa parte l'immobile pignorato:

**Identificata in Catasto Terreni (v. ALL. 2.6.2, ALL. 2.4, ALL. 2.3):**

Comune Spilimbergo (PN), fl. 30, p.lla 904, ente urbano, superficie are 14 e centiare 60, area di enti urbani e promiscui dal 18.10.2013;

Derivante da:

Variazione del 18.10.2013 protocollo PN0125751 in atti dal 18.10.2013, bonifica identificativo catastale (n. 6393.1/2013); annotazioni: di immobile: geometria e qualità da confermare;

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

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

NORD: fl. 24 p.lle 263, 502, 264;

EST: fl. 30 p.lla 1348;

SUD: fl. 30 p.lle 932, 1241;

OVEST: strada pubblica via Umberto I.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

ABITAZIONE:

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 6.2.1 pag. 1) risulta conforme a quello rappresentato in planimetria catastale (v. ALL. 2.7), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto in ALL. 6.2.4 pag. 1.

CANTINA:

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 6.2.1 pag. 2) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato in planimetria catastale (v. ALL. 2.7); si rileva soltanto una difformità nella posizione dell'apertura del locale nella parete perimetrale sud; tale difformità è evidenziata in colore rosso negli elaborati grafici di raffronto in ALL. 6.2.4 pag. 2.





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

L'immobile pignorato afferente al lotto unico è un appartamento ad uso abitativo facente parte del fabbricato multipiano denominato Condominio "AL SOLE", sito in zona residenziale di espansione adiacente al margine nord-ovest del centro storico di Spilimbergo, servita dall'asse viario principale di via Umberto I (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

La zona, caratterizzata prevalentemente da edificazione residenziale a carattere intensivo (fabbricati condominiali multipiano a blocco e/o a torre), è dotata di esercizi commerciali, pubblici esercizi, uffici, attrezzature, strutture ricettive, e dista circa 500 m dalla piazza del Duomo e dal Castello di Spilimbergo.

**Caratteristiche zona:**

di espansione adiacente al centro storico, normale;

**Area urbanistica:**

residenziale con presenza di esercizi commerciali a traffico scorrevole, con parcheggi scarsi;

**Servizi presenti nella zona:**

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

**Caratteristiche zone limitrofe:**

residenziali con esercizi commerciali, pubblici esercizi, attrezzature;

**Importanti centri limitrofi:**

Pordenone (32,00 km); Udine (29,90 km); Maniago (18,80 km); Casarsa della Delizia (18,90 km); San Vito al Tagliamento (24,30 km);

**Attrazioni paesaggistiche:**

grave del fiume Tagliamento ad est del centro storico di Spilimbergo (3,00 km);

**Attrazioni storiche:**

centro storico di Spilimbergo, Duomo, Castello (500 m); Scuola Mosaicisti del Friuli (350 m);

**Principali collegamenti pubblici:**

autolinee ATAP per Pinzano, Clauzetto, Travesio, Meduno (fermata 110 m);  
autolinee ATAP per Pordenone, Udine, Maniago, Casarsa della Delizia, San Vito al Tagliamento (autostazione 800 m);

**3. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Alla data dell'accesso (forzoso, effettuato congiuntamente al custode) (v. ALL. 1.5) l'immobile è risultato disabitato. In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, alla data del 02.09.2019 si è accertata l'insussistenza di contratti di locazione vigenti in capo all'esecutata, relativamente all'immobile in oggetto (v. ALL. 3.7).



**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**Dati relativi al corpo:** unico (abitazione+cantina)

**4.1) Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Unicredit Banca per la Casa spa contro  
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 13/10/2008 ai nn. 66038/16847;

Registrato a Maniago (PN) in data 18/10/2008 ai nn. 2417/1T;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 17/10/2008 ai nn. 16396/3193;

Importo ipoteca: € 144.000,00; Importo capitale: € 96.000,00;

L'iscrizione di ipoteca si desume da:

- certificazione notarile in data 31.03.2019 **(v. ALL. 10.1)**, depositata in atti della procedura unitamente all'atto di mutuo ipotecario della durata di mesi 360 **(v. ALL. 10.8)**;
- nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 17.10.2008 **(v. ALL. 3.6.2)**;
- ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato alla data del 03.10.2019 **(v. ALL. 3.5)**;
- ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato alla data del 03.10.2019 **(v. ALL. 3.6.1)**.

**4.2) Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di Unicredit spa contro

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 04/03/2019 ai nn. 390;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/03/2019 ai nn. 4650/3385;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

- certificazione notarile in data 31.03.2019 **(v. ALL. 10.1)**, depositata in atti della procedura;
- nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 26.03.2019 **(v. ALL. 10.3)**, depositata in atti della procedura;
- ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato alla data del 03.10.2019 **(v. ALL. 3.5)**;
- ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato alla data del 03.10.2019 **(v. ALL. 3.6.1)**.

Dall'atto di pignoramento immobiliare di Unicredit spa (tramite la mandataria per la gestione dei crediti Dobank spa) si desume che Unicredit spa con atto di precetto in data 16-20.11.2018 aveva intimato a il pagamento della somma di € 17.702,27 per rate scadute ed interessi alla data del 12.10.2018, oltre IVA e CPA sulle somme imponibili, al costo di notifica del detto atto nonché alle spese ed agli interessi di mora al tasso contrattualmente previsto, alle tasse, compensi ed accessori tutti dovuti sino alla data dell'effettivo pagamento, e con espressa riserva di conteggio finale in sede di liquidazione definitiva **(v. ALL. 10.2)**.

Dall'atto di intervento di Unicredit spa in data 26.09.2019 (tramite la mandataria per la gestione dei crediti DoValue spa precedentemente denominata Dobank spa), depositato in atti della procedura, si desume che, non essendo intervenuto il pagamento dell'importo precettato, il contratto di mutuo è da ritenersi risolto; pertanto la Unicredit spa interviene nella procedura esecutiva per la somma complessiva di € 77.416,44= in via privilegiata ipotecaria, oltre ad interessi convenzionali maturati e maturandi dal 03.09.2019 al saldo effettivo, oltre a spese, e con riserva di ulteriore precisazione del credito, in forza del contratto di mutuo ipotecario del 13.10.2008 per Notaio Annalisa Gandolfi rep. n. 66038, racc. n. 16847 **(v. ALL. 10.7)**.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

I dati sono stati desunti dalla documentazione fornita su richiesta (v. ALL. 4.1) dall'Amministratore del Condominio "AL SOLE":  
perito industriale edile

Documentazione risultata disponibile:

- regolamento di condominio (v. ALL. 4.2);
- allegato a) al regolamento di condominio: tabelle millesimali originarie (v. ALL. 4.3);
- planimetrie piano scantinato e piano quarto (v. ALL. 4.4);
- consuntivo spese esercizio 2017-2018: periodo dal 01.10.2017 al 30.09.2018 (v. ALL. 4.5);
- preventivo esercizio 2018-2019: periodo dal 01.10.2018 al 30.09.2019 (v. ALL. 4.6);
- preventivo spese straordinarie esercizio 2018-2019 (v. ALL. 4.7);
- situazione debitoria di al 30.09.2019 (v. ALL. 4.8);

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.560,00=

Risultano dal preventivo esercizio 2018/2019 per la proprietà (v. ALL. 4.6);

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** € 5.696,46=

tali spese condominiali scadute ed insolte alla data del 30.09.2019 risultano dal prospetto relativo alla proprietà fornito dall'amministrazione condominiale (v. ALL. 4.8), così specificate:

Spese ordinarie: totale € 3.196,46=;

Spese straordinarie:

1^ ipotesi: totale € 1.741,44= (importo ridotto dal beneficio fiscale);

2^ ipotesi: totale circa € 2.500,00= (in caso di mancata adesione dell'esecutata alla "cessione del credito" mediante sottoscrizione di apposita dichiarazione da trasmettere all'Agenzia delle Entrate);

sulla base di quanto sopra indicato, in questa sede si assume, in via prudenziale, il seguente importo complessivo delle spese condominiali scadute ed insolte al 30.09.2019:

€ 3.196,46 + € 2.500,00 = € 5.696,46=.

**Millesimi di proprietà:**

Dalla documentazione risultata disponibile si desume quanto segue, con riferimento all'unità immobiliare pignorata (abitazione+cantina):

**1) dalla documentazione contabile corrente (gestione esercizi dal 2017 al 2019):**

fornita dall'Amministrazione del Condominio "AL SOLE" (v. ALL. 4.5, ALL. 4.7) risulta che all'attuale proprietà (abitazione+cantina) competono 30,00 millesimi;

**2) dal titolo di provenienza della proprietà dell'immobile pignorato:**

(abitazione+cantina, in catasto al fl. 30, p.lla 904, sub. 12) pervenuto a per compravendita nel 2008 per Notaio Annalisa Gandolfi (v. ALL. 3.1.1) risulta che: "unitamente alla suddetta unità immobiliare viene trasferita la comproprietà delle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. del fabbricato di cui la stessa fa parte", senza indicazione dei millesimi di proprietà;

**3) dal titolo di provenienza iniziale della proprietà alla proprietaria ante ventennio:**

pervenuta (in quota) ad per compravendita nel 1971 per Notaio Cesare Marzona con atto di vendita di area edificabile, costituzione di servitù e di Condominio "AL SOLE" (v. ALL. 3.4); dal titolo e dalle tabelle in allegato a) al regolamento di condominio fornite dall'attuale amministratore (v. ALL. 4.3), risulta che spettavano 25,00 millesimi all'originaria proprietà e che tale proprietà era costituita da: abitazione+cantina+autorimessa (autorimessa non trasferita a nel 2008);



4) da planimetria a colori fornita dall'attuale amministratore del condominio (v. ALL. 4.4) si individua la proprietà comprendente l'abitazione al piano quarto (denominata "porz. 14") e la cantina al piano scantinato (denominata "porz. 14/a");

si rileva che la planimetria dell'abitazione (evidenziata in colore marrone) rappresenta un assetto non coincidente con quello reale riscontrato in sito, per altro esattamente corrispondente all'assetto catastale (v. ALL. 2.7);

in tale planimetria a colori l'abitazione (in marrone) appare priva della camera da letto (che è rappresentata come afferente alla porz. 13 adiacente), e presenta quindi superficie e numero di vani inferiore rispetto a quelli attuali catastali;

presumibilmente l'attribuzione all'attuale proprietà (abitazione+cantina) dei 30,00 millesimi di proprietà (correntemente applicati nella contabilità condominiale), in luogo degli originari 25,00 millesimi spettanti alla proprietà (abitazione+cantina+autorimessa), deriva da una variazione delle tabelle millesimali intervenuta successivamente alla costituzione del condominio nel 1971, anche per effetto di modifiche della proprietà medesima (ampliamento dell'appartamento, scissione dell'autorimessa);

in questa sede non è risultata disponibile alcuna documentazione attestante la data certa di variazione dei millesimi di proprietà e le esatte circostanze che la hanno determinata, per altro non desumibili dalla visura catastale storica dell'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 2.6.1), in quanto precedenti all'impianto meccanografico ante ventennio (datato 30.06.1987).

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

Il Condominio "AL SOLE" di cui fa parte l'immobile pignorato è disciplinato dal Regolamento condominiale (v. ALL. 4.2) allegato al titolo: "Atto di vendita di area edificabile - costituzione di servitù e di condominio" per Notaio Cesare Marzona di Spilimbergo in data 27.03.1971, rep. n. 27933, racc. n. 14278 (v. ALL. 3.4).

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'attestato di prestazione energetica (APE) relativo all'abitazione pignorata non è risultato presente in esito a visura effettuata nell'archivio telematico del Catasto Energetico Ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia (sirape.regione.fvg.it).

L'attestato di prestazione energetica dell'abitazione è stato redatto in data 07.10.2019 dal tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna, e depositato nel sistema di gestione informatica dei documenti della Regione Friuli Venezia Giulia ai sensi delle vigenti norme (v. ALL. 7.1);

codice identificativo del certificato: 56952-2019-PN-APE-DEF;

protocollo di deposito INSIEL: TS1-REGAPE-2019-0023222 del 07.10.2019;

classe energetica: F;

indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 181,10 kWh/m2 anno.

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

Non sono risultati presenti.

**Avvertenze ulteriori:**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.5, ALL. 3.6.1), fino alla data del 03.10.2019 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta aventi ad oggetto l'immobile pignorato.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1) ATTUALE PROPRIETARIA -****(v. ALL. 3.1):**

dal 13/10/2008 ad

oggi; In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi - Spilimbergo (PN), in data 13/10/2008, ai nn. 66.037/16.846;  
registrato a Maniago (PN) in data 16/10/2008, ai nn. 2416/1T;  
trascritto a Pordenone, in data 17/10/2008, ai nn. 16395/10968.

**DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2):**Parti venditrici:Parte acquirente:Oggetto della compravendita:

piena proprietà di unità immobiliare di proprietà dei venditori in ragione di ½ ciascuno, sita in Comune di Spilimbergo (PN), facente parte del Condominio denominato "Al Sole": appartamento ad uso abitativo di 4 vani catastali, posto al piano quarto con cantina al piano scantinato; unitamente alla comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui all'art. 1117 c.c.;

Identificativi catastali:

unità immobiliare censita in catasto fabbricati:

fl. 30, mapp. 904 sub. 12, via Umberto I, piano S1-4, cat. A/2 cl. 4, vani 4, RC euro 475,14;

identificativi catastali area di base e pertinenza del fabbricato (in catasto terreni):

fl. 30, mapp. 904 di ha 0.14.60;

Provenienza della proprietà alle parti venditrici:

i beni sono pervenuti ai venditori per successione in morte di

, apertasi in data 08.09.2007, denuncia n. 55 vol. 489 dell'Ufficio Registro di Maniago (PN), trascritta a Pordenone il 11.03.2008 ai nn. 4180/2888;

Urbanistica-edilizia:

dichiarazioni delle parti venditrici:

l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto dell'atto è stato edificato in base a nulla osta edilizio n. 232 rilasciato in data 09.10.1970; l'abitabilità è stata rilasciata in data 15.11.1972; la costruzione è stata eseguita in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti; non sono state apportate varianti per le quali dovevano essere richiesti specifici provvedimenti amministrativi; non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche;

Note:

in relazione agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22.01.2008 n. 37 destinati al servizio dell'immobile oggetto dell'atto, unitamente a quelli condominiali, le parti convengono che la parte alienante non ne garantisce la conformità alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della realizzazione.

**6.2) PRECEDENTI PROPRIETARI -****(v. ALL. 3.2)**

dal 08/09/2007 al 13/10/2008.

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 - Maniago (PN), in data 30/11/2007, ai nn. 55/489/7;

registrato a Maniago (PN), in data 30/11/2007, ai nn. 55/volume 489;

trascritto a Pordenone, in data 11/03/2008, ai nn. 4180/2888.



**DATI SALIENTI DESUNTI DAI TITOLI (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2):****TITOLO 1):**

Atto amministrativo – Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione (v. ALL.

**3.2.1):** Successione di

; eredità devoluta ai n. 2 figli per la quota di 1/2 ciascuno;

cespite ereditario dichiarato (tra gli altri):

immobile sito in Comune di Spilimbergo (PN), censito in catasto fabbricati al fl. 30, p.lla 904, sub. 12, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani, indirizzo via Umberto I n. 34;

**TITOLO 2):**

Atto notarile pubblico - Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità (v. ALL. 3.2.2):

Atto per Notaio Annalisa Gandolfi - Spilimbergo (PN), in data 13.10.2008 rep. n. 66037, racc. n. 16846, trascritto a Pordenone il 17.10.2008 ai nn. 16394/10967;

accettazione tacita dell'eredità di

da parte di

e

per la quo-

ta di 1/2 ciascuno, con riferimento all'immobile sito in Comune di Spilimbergo (PN), censito in catasto fabbricati al fl. 30, p.lla 904, sub. 12, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani, indirizzo via Umberto I, piano S1-4.

**6.3) PRECEDENTE PROPRIETARIO -**

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

proprietario ante ventennio fino al 08/09/2007.

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 - Maniago (PN), in data 21/09/1992, ai nn. 83/377; registrato a Maniago (PN), in data 21/09/1992, ai nn. 83/377; trascritto a Pordenone, in data 30/12/1992, ai nn. 14063/10981.

**DATI SALIENTI DESUNTI DAI TITOLI (v. ALL. 3.3):****TITOLO 1):**

Atto amministrativo - Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione (v. ALL.

**3.3.1):** Successione di

e

; eredità devoluta per testamento olografo pubblicato da Notaio Cesare Marzona in data 14.06.1991 rep. n. 116.896;

cespite ereditario dichiarato (tra gli altri):

intera proprietà di immobile sito in Comune di Spilimbergo (PN), censito in catasto fabbricati al fl. 30, p.lla 904, sub. 12, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani, indirizzo via Umberto I;

**TITOLO 2):**

Testamento olografo di

**(v. ALL. 3.3.2, ALL. 3.3.3):**

pubblicato con Verbale di apertura e pubblicazione di testamento olografo per Notaio Cesare Marzona - Spilimbergo (PN) in data 14.06.1991 rep. n. 116.896, racc. n. 46.824, registrato a Maniago (PN) il 01.07.1991 al n. 538 serie 1, trascritto a Pordenone il 15.01.1992 ai nn. 994/884;

cespite ereditario indicato (tra gli altri) nella nota di trascrizione del testamento:

intera proprietà di immobile sito in Comune di Spilimbergo (PN), censito in catasto urbano al fl. 30, p.lla 904, sub. 12, A2 - abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani;

**DATI SALIENTI:**

desunti dal verbale di pubblicazione del testamento olografo (v. ALL. 3.3.3):

**Parte comparente:**

, il quale richiede che si provveda alla pubblicazione, registrazione e conseguenti formalità di legge del testamento olografo della defunta ed

ivi

(come da estratto di morte allegato);



Oggetto del testamento olografo:

il richiedente consegna 2 fogli di carta contenenti distinte disposizioni testamentarie, e quindi 2 schede olografe della defunta (allegate all'atto); entrambe le schede sono scritte da apparente identica mano con inchiostro blu su 2 fogli staccati di carta; entrambe non contengono vizi, cancellature o abrasioni di sorta, tranne la prima che alla 4<sup>a</sup> riga presenta la parola "tes" annullata con un tratto di penna;

prima scheda: 25 agosto 1988: confermo il mio precedente testamento con il quale lascio tutto quello che possiedo al mio cugino prof.

seconda scheda: 25 agosto 1988: caro \_\_\_\_\_ ti prego, dopo la mia morte, dare:

- la somma di dieci milioni a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_
- il nudo appartamento (senza arredamento, mobili, ecc.) \_\_\_\_\_  
in ringraziamento della affettuosa ospitalità ed assistenza.

**TITOLO 3):**

Atto notarile pubblico - Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità (v. ALL. 3.3.4):

Atto per Notaio Annalisa Gandolfi - Spilimbergo (PN), in data 13.10.2008 rep. n. 66.037, trascritto a Pordenone il 04.06.2019 ai nn. 8213/5947;

accettazione tacita dell'eredità di \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ) da parte di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno, in rappresentanza del padre \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) con riferimento (tra l'altro) all'immobile sito in Comune di Spilimbergo (PN), censito in catasto fabbricati al fl. 30, p.lla 904, sub. 12, A2 abitazione di tipo civile, consistenza 4 vani, indirizzo via Umberto I, piano S1-4; l'accettazione tacita di eredità nasce da atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 13.10.2008, rep. 66.037, trascritto a Pordenone il 17.10.2008 ai nn. 16395/10968.

**6.4) PROPRIETARIA INIZIALE ANTE VENTENNIO -****: (v. ALL. 3.4)**

proprietaria ante ventennio fino al 22/04/1991.

In forza di atto di vendita di area edificabile - costituzione di servitù e di condominio a rogito di Notaio Cesare Marzona - Spilimbergo (PN), in data 27/03/1971, ai nn. 27933/14278.

**DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.4):**

Parti venditrici:

;

;

Parte acquirente (tra le altre):

;

Oggetto della vendita:

\_\_\_\_\_ acquista, per la quota indivisa di 25/1000, le seguenti aree site in Comune di Spilimbergo:

a) fl. 30, mapp. 904 d are 6,80 (rilevate are 6,65) da \_\_\_\_\_ ;

b) fl. 30, mapp. 7 di are 7,80 da \_\_\_\_\_ ;

gli immobili a) e b) formano un unico corpo, confini noti alle parti, di superficie totale are 14,45;

Costituzione di servitù:

Paveglio Luciano, proprietario dell'area fl. 30 mapp. 7 porz. b) (ora n. 1241) e mapp. 932, costituisce a carico delle suddette particelle 1241 e 932, ed a favore delle particelle 904 e 7, divise in virtù del presente atto proprietà pro-indiviso di numerosi soggetti tra cui

\_\_\_\_\_ una servitù di non costruire, cedendo a favore dei mappali dominanti l'intera cubatura che a norma di disposizioni in materia edilizia è attribuita alle particelle serventi; inoltre viene costituita a carico del mapp. 932 ed a favore dei mapp. 904 e 7 del fl. 30, una servitù permanente di transito nella forma più lata;



Costituzione di condominio:

Gli acquirenti (tra cui \_\_\_\_\_ divenuti con il presente atto proprietari pro-indiviso dell'area al fl. 30 mapp. 904 e 7 di complessive are 14,45, si obbligano a costruire sull'area in oggetto, nelle medesime proporzioni millesimali dei loro diritti sull'area stessa, un fabbricato urbano non di lusso in condominio, in conformità al progetto a firma dell'ing. Pietro Cescutti di Pordenone; la costruzione avrà luogo a spese di ciascun condomino per la proprietà esclusiva ed a spese comuni per le parti di proprietà comune;

l'edificio sarà denominato "CONDOMINIO AL SOLE" e sarà costituito da:

- piano scantinato ad uso di cantine, autorimesse e servizi comuni;
- piano terra ad uso di negozi ed uffici;
- piani primo, secondo, terzo e quarto ad uso appartamenti di civile abitazione;

la planimetria generale del fabbricato individua parti comuni e le proprietà dei singoli condomini; i rapporti tra i condomini, e quelli tra i condomini e la gestione amministrativa dello stabile sono regolati, oltre che dalle norme del codice civile, dal regolamento di condominio allegato;

Parti comuni a tutti i condomini:

sono quelle previste dall'art. 1117 c.c.; tra le aree comuni si individuano: la copertura e la terrazza da adibirsi ad uso stenditoio; i locali siti nell'interrato che saranno adibiti all'alloggio dei macchinari per l'impianto di riscaldamento centrale e di sollevamento acqua, nonché ai contatori Enel ed altri servizi comuni; il portone di ingresso, l'atrio, le scale, i pianerottoli, i vani scale, gli ascensori;

Parti di esclusiva proprietà di ciascun condomino (tra le altre):

di

- porz. 14: appartamento al quarto piano, vani utili due, accessori due;
- porz. 14a): vano nello scantinato ad uso cantina;
- porz. 14b): vano nello scantinato ad uso autorimessa;

il tutto di mq 56,00 pari a 25/1000, tinteggiato in marrone a righe verticali, nonché quota condominiale sulle parti comuni pari a 25/1000.

Note:

i condomini si danno reciprocamente atto che i muri divisorii tra le singole unità immobiliari sono promiscui e che pertanto il confine corre sull'asse dei muri stessi; i componenti nominano ad amministratore del condominio fino alla data di ottenimento del certificato di abitabilità ed alle regolari deliberazioni dell'assemblea la sig.na \_\_\_\_\_ ; agli effetti del presente atto e conseguenti, tutti gli intervenuti eleggono domicilio presso l'amministratore \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_





7.

**PRATICHE EDILIZIE:****Numero pratica: 232/1970**

Intestazione: - Amministratrice Condominio "Al Sole"

Tipo pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: progettista: ing. Pietro Cescutti

Per lavori: costruzione di fabbricato uso abitazioni, negozi, uffici in via Umberto I°

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 11/09/1970 al n. di pratica 232/70

Rilascio in data 09/10/1970 al n. di pratica. 232/70

Abitabilità/agibilità in data 15/11/1972 al n. di pratica 232/70.

**NOTE:**

Dagli atti della pratica resi disponibili dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Spilimbergo (PN) si desume che il progetto prevede la costruzione, su area ad est di via Umberto I°, di un edificio multipiano denominato Condominio "Al Sole", articolato con 2 vani scala serviti da ascensori, destinato a negozi ed uffici al piano terra, ad appartamenti residenziali ai piani dal 1° al 4°, ed a cantine, box-autorimesse e locali tecnici al piano scantinato;

il progetto prevede, inoltre, la destinazione a parcheggio privato e pubblico dell'area perimetrale all'edificio, e la costruzione di una nuova strada sul lato sud dell'edificio stesso.

**Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'U.T.C. (v. ALL. 5.4):**

-domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili, presentata il 11.09.1970, pratica n. 232/70 **(v. ALL. 5.4.2);**

-nulla osta per esecuzione lavori edili, rilasciato il 09.10.1970 con riferimento alla pratica n. 232/70 **(v. ALL. 5.4.1);**

-relazione tecnica del progettista in data 11.09.1970 **(v. ALL. 5.4.3);**

-atto di Convenzione del 08.11.1971 prot. n. 01723 tra il Comune di Spilimbergo ed il costituendo Condominio "Al Sole", che prevede l'impegno da parte del condominio ad eseguire a proprie spese opere di urbanizzazione, nonché a concedere in uso pubblico al Comune le aree scoperte di sua proprietà antistanti i lati sud ed ovest del fabbricato **(v. ALL. 5.4.4.1, ALL. 5.4.4.2);**

-atto di sottomissione sottoscritto in data 14.11.1972 dall'Amministrazione del Condominio "Al Sole", con impegno a destinare in perpetuo a parcheggio l'area ad ovest dell'edificio, lungo via Umberto I° **(v. ALL. 5.4.5);**

-deliberazioni di G.M. relative all'approvazione del suddetto atto di sottomissione **(v. ALL. 5.4.6);**

-atti estratti dalla pratica edilizia 232/70, da cui si desume: inizio lavori in data 01.04.1971; ultimazione lavori in data 13.11.1972; autorizzazione in data 23.11.1971 all'utilizzazione di opere in cemento armato; conferma in sanatoria della licenza edilizia (n. 232/70 del 09.10.1970) alle condizioni nella stessa riportate, datata 08.07.1971 **(v. ALL. 5.4.7);**

-grafici di progetto approvati in data 08.10.1970, pratica n. 232/70 **(v. ALL. 5.4.8);**

-autorizzazione di abitabilità e agibilità in data 15.11.1972 con riferimento alla pratica edilizia n. 232/70, e relativa **domanda (v. ALL. 5.4.9);**

-certificati di prevenzione incendi **(v. ALL. 5.4.10);**

-scheda di denuncia del nuovo fabbricato **(v. ALL. 5.4.11).**



**7.1****Conformità edilizia:****PREMESSE:**

In risposta alla richiesta di accesso agli amministrativi inoltrata (v. ALL. 5.1) l'Ufficio Tecnico del Comune di Spilimbergo (PN) ha reso disponibile, per consultazione ed estrazione di copie la seguente pratica:

pratica edilizia n. 232/1970: nulla osta per esecuzione di lavori edili in data 09.10.1970, rilasciato ad in qualità di Amministratrice del costituendo Condominio "Al Sole", per la costruzione di fabbricato per abitazioni, negozi, uffici in via Umberto I (v. ALL. 5.4);

l'Ufficio Tecnico Comunale:

NON HA RILASCIATO la nota scritta contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie relative all'immobile pignorato presenti nell'archivio comunale, nota espressamente richiesta a mezzo pec in data 26.08.2019 (recepita con il prot. n. 014342 del 27.08.2019) nell'ambito della richiesta di accesso agli atti dell'edilizia (v. ALL. 5.1);

HA RILASCIATO certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori (v. ALL. 5.3);

NON HA RILASCIATO il certificato di destinazione urbanistica, richiesto a mezzo pec in data 16.09.2019 (v. ALL. 5.2);

**CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE PIGNORATO:**

tenendo conto delle circostanze esposte nelle premesse, e sulla base della documentazione resa disponibile dall'U.T.C., si rileva che l'assetto reale riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5)

risulta difforme rispetto alle previsioni di progetto, così come rappresentate nei grafici approvati in data 08.10.1970 (v. ALL. 5.4.8) ed allegati al titolo autorizzativo (v. ALL. 5.4.1);

le difformità sono state riscontrate nelle localizzazioni più avanti esposte, e sono state evidenziate in colore rosso negli elaborati grafici esplicativi di raffronto (v. ALL. 6.2.5):

**ABITAZIONE:****difformità in aperture esterne:**

-nella camera da letto sono attualmente presenti nella parete ovest n. 2 finestre, in luogo delle aperture rappresentate nella planimetria di progetto del piano-tipo, e cioè n. 1 finestra e n. 1 porta-finestra afferente ad un balcone (quest'ultimo non presente sul fronte ovest dell'immobile in oggetto) (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.2.5, ALL. 5.4.8.1 pagg. 9-13, ALL. 5.4.8.3);

-nel soggiorno sono attualmente presenti nella parete sud: n. 1 finestra e n. 1 porta-finestra afferente al balcone, in luogo della finestra rappresentata nella planimetria di progetto del piano-tipo, nella quale non è presente la porzione di balcone antistante il soggiorno (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.2.5, ALL. 5.4.8.1 pagg. 9-13, ALL. 5.4.8.3);

si rileva che le suindicate difformità nelle aperture esterne si riscontrano tra la situazione reale ed i grafici planimetrici di progetto (v. ALL. 5.4.8.3), ma non si evincono dai grafici di progetto dei prospetti ovest e sud del fabbricato, approvati anch'essi in data 08.10.1970 ed allegati al titolo autorizzativo (v. ALL. 5.4.8.2);

con riferimento a tale incongruenza tra le rappresentazioni grafiche di progetto non si è rinvenuto, negli atti resi disponibili dall'U.T.C., alcun documento chiarificatore;

**difformità nella distribuzione dei locali interni:**

l'ingresso-disimpegno consiste attualmente in un locale spazialmente continuo, privo della parete divisoria rappresentata in planimetria di progetto in corrispondenza degli attuali locali cucina e bagno; il soggiorno risulta attualmente comunicante con la cucina, mediante vano di passaggio non rappresentato in planimetria di progetto;

l'attuale assetto planimetrico dell'abitazione (v. ALL. 6.2.1) non corrisponde a quello rappresentato nelle planimetrie di progetto del piano-tipo (v. ALL. 5.4.8.1 pagg. 9-13, ALL. 5.4.8.3), laddove per l'appartamento in oggetto erano stati previsti due assetti, differenziati per numero dei locali e per distribuzione interna; le suindicate difformità nella distribuzione dei locali interni sono state evidenziate nei grafici esplicativi di raffronto in ALL. 6.2.5;



CANTINA:

difformità nella posizione di apertura esterna:

l'apertura attualmente presente nella parete perimetrale sud della cantina (v. ALL. 6.2.1) risulta in posizione differente da quella rappresentata nella planimetria di progetto (v. ALL. 5.4.8.1 pagg. 4-5, ALL. 5.4.8.4), come si evince dai grafici esplicativi di raffronto (v. ALL. 6.2.5).

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Presenza di parziali difformità rispetto al progetto approvato (pratica edilizia n. 232/1970 - unica pratica resa disponibile dall'U.T.C.):

- in alcune aperture esterne (le difformità si evidenziano dai grafici planimetrici del piano-tipo, ma non dai grafici dei prospetti ovest e sud);

- nella distribuzione interna dell'abitazione.

Le parziali difformità si evincono dall'analisi comparata dei grafici di rilievo dello stato dei luoghi (v. ALL. 6.2.1) e dei grafici di progetto allegati al titolo autorizzativo di cui alla pratica n. 232/1970 (v. ALL. 5.4), e sono state evidenziate nei grafici esplicativi del raffronto (v. ALL. 6.2.5).

Regolarizzabili mediante:

istanza di riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare:

Le parziali difformità riscontrate possono essere sanate, tenendo conto che sono assimilabili ad opere di manutenzione straordinaria (ivi comprese quelle di frazionamento o fusione di unità immobiliari preesistenti) riferibili ad interventi di edilizia libera di cui alla Legge Regionale n. 19 del 11.11.2009 e s.m.i. (Codice Regionale dell'Edilizia); l'art. 51 della legge su citata prevede istanza di riduzione a conformità con pagamento di sanzione pecuniaria.

pratica edilizia e sanzioni: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note:

Gli oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione delle parziali difformità edilizie riscontrate) sono stati stimati forfettariamente e prudenzialmente in € 2.500,00 comprensivi di sanzioni e spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia.

Tuttavia il presente calcolo forfettario ha carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto un calcolo preciso può essere ottenuto solo se elaborato da tecnici del Comune dopo la presentazione della pratica edilizia;

è necessario precisare che, in caso di aggiudicazione dell'immobile all'asta (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 di istruttoria della domanda inoltrata dal proprietario, previo accertamento dello stato dei luoghi e della consistenza delle opere difforme.



## 7.2

**Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	DPREG n. 212 del 06.11.2014 di approvazione della variante n. 45, entrata in vigore il 20.11.2014;
Zona omogenea:	B2: zona satura ad alta densità; immobili ed aree di pertinenza a carattere intensivo, ubicati a ridosso del centro storico, con tipologie a blocco/torre in condominio (v. ALL. 5.5.1, ALL. 5.5.2);
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni degli strumenti urbanistici (variante n. 45 del PRGC vigente) sono specificate all'art. 16 delle norme tecniche di attuazione allegate (v. ALL. 5.5.2). Il certificato di destinazione urbanistica richiesto (v. ALL. 5.2) non è stato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Spilimbergo (PN).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	concessione da parte del Condominio "Al Sole" al Comune di aree scoperte da adibire in perpetuo a parcheggio pubblico;
Estremi delle convenzioni:	Convenzione in data 08.11.1971 prot. n. 01723 (v. ALL. 5.4.4); Atto di sottomissione in data 14.11.1972 (v. ALL. 5.4.5); Deliberaz. di GM: n. 3/501 del 15.01.1973, n. 406/11920 del 05.11.1973 (v. ALL. 5.4.6);
Obblighi derivanti:	concessione da parte del costituendo Condominio "Al Sole" al Comune di Spilimbergo di aree scoperte di sua proprietà antistanti i lati sud ed ovest del fabbricato, da adibire in perpetuo a parcheggio pubblico (v. ALL. 5.4.4; ALL. 5.4.5; ALL. 5.4.6);
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:**

La costruzione del fabbricato Condominio "Al Sole" di cui fa parte l'immobile pignorato è avvenuta in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di elaborati di progetto approvati e ritenuti dal Comune di Spilimbergo rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti (v. ALL. 5.4).

Da certificato rilasciato dal Comune di Spilimbergo in data 29.10.2019, prot. n. 15160, ai sensi dell'art. 41 della Legge 28.02.1985 n. 47, si desume che per l'unità immobiliare pignorata, sita a Spilimbergo in via Umberto I°, catastalmente censita al foglio n. 30, mappale n. 904, sub. n. 12, non sussistono provvedimenti sanzionatori ai sensi della normativa in oggetto (v. ALL. 5.3.1).



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

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **103,30**

E' posto al piano: quarto (abitazione); seminterrato scantinato (cantina);

L'edificio è stato costruito nel: 1970-1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14 (abitazione); 14 (cantina);

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 (abitazione); m. 2,23 (cantina);

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi, di cui fuori terra n. 5, e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono.

### Descrizione sommaria:

#### ABITAZIONE:

dal civico n. 34 di via Umberto I (accessibile da strada laterale adiacente al fronte sud del fabbricato Condominio "AL SOLE") attraverso portico si accede al portone di ingresso, afferente all'atrio ed al vano scala di collegamento interpiano, con presenza di ascensore (v. ALL. 6.1.1 foto da 1 a 19);

dal pianerottolo del vano scala condominiale al piano quarto si accede all'abitazione attraverso il portoncino di caposcala ubicato a destra di fronte a chi smonta dall'ascensore (v. ALL. 6.1.1 foto da 28 a 30; ALL. 6.1.2 foto da 1 a 6);

l'ingresso è posto in continuità spaziale con il disimpegno, con cui costituisce un unico locale a pianta rettangolare sul quale si aprono i vani-porta di comunicazione con tutti gli altri locali dell'abitazione: soggiorno, cucina, bagno, camera da letto (v. ALL. 6.1.2 foto da 7 a 22);

il soggiorno, a pianta rettangolare, è dotato sul lato sud di finestra e di porta-finestra afferente al balcone, e comunica mediante vano di passaggio con l'adiacente cucina (v. ALL. 6.1.2 foto da 23 a 38);

il balcone, a pianta rettangolare, presenta affaccio panoramico sui fronti sud ed ovest, con vista su edifici del centro storico di Spilimbergo e sulle montagne (v. ALL. 6.1.2 foto da 77 ad 88);

la cucina, a pianta rettangolare, è dotata sul lato sud di porta-finestra afferente al balcone e comunica con il soggiorno mediante vano di passaggio (v. ALL. 6.1.2 foto da 39 a 48);

il bagno, a pianta rettangolare, è dotato sul lato sud di finestra con affaccio sul balcone ed è accessoriatato con lavabo, wc, bidet, doccia con cabina, lavatrice (v. ALL. 6.1.2 foto da 49 a 60);

la camera da letto, a pianta rettangolare, è dotata sul lato ovest di n. 2 finestre sul fronte del fabbricato prospiciente la via Umberto I, con ampia veduta panoramica sulla zona residenziale circostante e sulle montagne (v. ALL. 6.1.2 foto da 61 a 76);

#### CANTINA:

dall'atrio di ingresso del fabbricato al piano terra si accede, mediante vano scala ed ascensore, alla quota del piano seminterrato adibito a scantinato; di qui, attraverso portoncino ubicato immediatamente a destra dell'armadio contenente i contatori dell'energia elettrica, si accede al corridoio comune che disimpegna le cantine di pertinenza delle abitazioni (v. ALL. 6.1.1 foto da 19 a 26);

la cantina di pertinenza dell'abitazione pignorata è contrassegnata dal numero di interno 14, presenta pianta rettangolare, ed è dotata di apertura sul lato opposto all'ingresso (v. ALL. 6.1.3 foto da 1 a 18);

#### STENDITOIO COMUNE:

dal pianerottolo condominiale al piano quarto si accede, mediante rampe di scala, alla quota del piano quinto di copertura del fabbricato (non servito da ascensore); da qui si accede, mediante portoncino, allo stenditoio comune condominiale consistente in una terrazza coperta (v. ALL. 6.1.1 foto da 31 a 40);



**Condizioni generali dell'immobile:**

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) l'immobile pignorato è risultato in buone condizioni generali.

I locali dell'abitazione sono dotati di elementi costitutivi di media e buona qualità, prevalentemente in buono stato di conservazione, ad esclusione di alcuni infissi esterni e di alcune tapparelle, risultati non funzionanti o difettosi; ad esclusione, inoltre, di alcune porte interne, risultate deteriorate nei componenti di apertura/chiusura e localmente sulle superfici a vista.

Si espone tutto quanto sopra, precisando che le condizioni degli elementi costitutivi dell'immobile si sono evidenziate attraverso semplici ispezioni de visu, ed in assenza di indagini strumentali.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falda</b> Note: da relazione tecnica di progetto (v. ALL. 5.4.3) si desume: coperture a falde inclinate che raccolgono i volumi tecnici delle cabine contenenti il macchinario degli ascensori;
Solai	tipologia: <b>misto in c.a. e laterizio</b> Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto (v. ALL. 5.4.3)
Strutture verticali	materiale: <b>struttura intelaiata in cemento armato</b> Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto (v. ALL. 5.4.3)
Travi	materiale: <b>c.a.</b> Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto (v. ALL. 5.4.3)

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ad anta singola o doppia</b> materiale: <b>alluminio anodizzato, vetro semplice</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti (infissi); scadenti (tapparelle)</b> ; Riferito limitatamente a: abitazione
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>da revisionare</b> Riferito limitatamente a: abitazione: porte interne locali soggiorno e camera da letto
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>da revisionare</b> Riferito limitatamente a: abitazione: porte interne locali cucina (con sopra-luce) e bagno
Pareti esterne	materiale: <b>murature di tamponamento in elementi di laterizio</b> Note: dati desunti da relazione tecnica di progetto (v. ALL. 5.4.3)
Pavim. Esterna	materiale: <b>piastrelle gres</b> condizioni: <b>buone, valutabili solo localmente</b> Riferito limitatamente a: abitazione: balcone
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione: locale ingresso-disimpegno
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet in legno</b> condizioni: <b>buone, valutabili solo localmente</b> Riferito limitatamente a: abitazione: locali soggiorno e camera da letto



Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>sufficienti, valutabili solo localmente</b></p> <p>Note: sul piano di calpestio immediatamente adiacente alla doccia (impegnato da lavatrice) è presente un rapprezzo di pavimentazione di differente colore, qualità e pezzatura</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone, valutabili solo localmente</b></p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione: locale cucina</p>
Pavim. Interna	<p>materiale: <b>piastrelle di gres</b> condizioni: <b>non valutabili; piano di calpestio completamente ingombro di materiali accatastati</b></p> <p>Riferito limitatamente a: cantina</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>serratura semplice, maniglia, serratura con mandate</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: portoncino di caposcala di ingresso all'abitazione</p>
Portone di ingresso	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>metallo</b> accessori: <b>maniglia; serratura semplice</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>Riferito limitatamente a: porta di ingresso alla cantina</p>
Rivestimento	<p>ubicazione: <b>pareti bagno, pareti cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione: locali bagno e cucina</p>
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	<p>tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>non valutabili per mancanza di alimentazione elettrica; apparecchio in sede</b> conformità: <b>certificazione non disponibile</b></p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione</p>
Elettrico	<p>tipologia: <b>sottotraccia, localmente componenti a vista</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>certificazione non disponibile</b></p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione 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>
Termico	<p>tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>gas naturale, energia elettrica</b> rete di distribuzione: <b>verticale a colonne montanti coibentate</b> diffusori: <b>termosifoni dotati di valvole termostatiche e contattocalorie</b> conformità: <b>certificazione disponibile</b></p> <p>Riferito limitatamente a: abitazione Note: l'amministrazione condominiale ha fornito copia del libretto di impianto termico centralizzato <b>(v. ALL. 4.9)</b>;</p> <p>i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali.</p>



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza del corpo unico comprendente l'unità immobiliare abitazione+cantina (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 nelle planimetrie quotate in ALL. 6.2.3, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nelle planimetrie 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 proprietà aliene e da spazi comuni condominiali per metà spessore;

**SUPERFICIE REALE DEL BALCONE:**

determinata separatamente da quella dei locali interni residenziali;

**SUPERFICIE REALE DEL LOCALE ACCESSORIO (CANTINA):**

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, pareti perimetrali esterne del fabbricato per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da proprietà aliene e da spazi comuni 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 coefficiente di ragguaglio;

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO PIGNORATO:**

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari ad **88,01 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali	sup reale lorda	1,00	82,91	€ 900,00
balcone	sup reale lorda	0,25	2,64	€ 900,00
cantina	sup reale lorda	0,25	2,46	€ 900,00

**88,01**



**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio:**

Periodo: 1° semestre 2019

Zona: Spilimbergo (PN), capoluogo, zona centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

**Accessori:**

unico (abitazione+cantina)

## 1. Cantina

Identificato al n. 14

Posto al piano seminterrato scantinato

Composto da un unico locale a pianta rettangolare

Sviluppa una superficie complessiva di 9,85 mq;

L'accessorio cantina contrassegnato con il n. 14, di pertinenza dell'abitazione pignorata, è accessibile da corridoio comune che funge da disimpegno nell'ambito del piano scantinato.

La cantina non è dotata di proprio identificativo catastale, ma afferisce all'unità immobiliare al fl. 30, p.lla 904, sub. 12 (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.7).

La cantina è stata valutata nell'ambito del corpo a cui afferisce (v. ALL. 8.7).

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

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

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

in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (Spilimbergo capoluogo, zona urbana centrale di espansione adiacente al centro storico, immobili residenziali in condominio multipiano), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi anteriori ad ottobre 2019 (v. ALL. 8.6); applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile oggetto di stima (v. ALL. 8.7);

conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 8.7 alle quali si rimanda, da intendersi richiamate integralmente e trascritte nel testo della presente relazione;

**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 risultate disponibili (v. ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5);



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

tenendo conto essenzialmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico Market Comparison Approach (MCA);

**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) Decurtazioni, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dei seguenti importi:**

- importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);
- importo per spese condominiali insolute;
- importo per sanare le irregolarità edilizie riscontrate.

**Elenco fonti di documenti:**

- Catasto di Pordenone (v. ALL. 2: da ALL. 2.3 ad ALL. 2.7);
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.2, ALL. 3.3, ALL. 3.5, ALL. 3.6);
- Uffici del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.7);
- Ufficio Tecnico di Comune di Spilimbergo (PN) (v. ALL. 5);
- Ufficio Servizi Demografici del Comune di Spilimbergo (PN) (v. ALL. 3.8);
- Studio Notaio Annalisa Gandolfi - Spilimbergo (PN) (v. ALL. 3.1);
- Studio - Amministrazione Condominio (v. ALL. 4);

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

- Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1);
- Quotazioni estratte da (v. ALL. 8.2);
- Quotazioni estratte da (v. ALL. 8.3);
- Quotazioni estratte da (v. ALL. 8.4);
- Quotazioni estratte da o (v. ALL. 8.5);

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

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi (anteriori ad ottobre 2019) ed aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con quello pignorato, siti in Comune di Spilimbergo (PN), facenti parte di fabbricati condominiali ubicati in area urbana centrale adiacente al centro storico (v. ALL. 8.6);

**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 Spilimbergo (PN), capoluogo zona centro, tipologia prevalente abitazioni civili in stato conservativo normale:

min=€/mq 600,00; max=€/mq 800,00; medio=€/mq 700,00;

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

Comune Spilimbergo (PN), zona centro, appartamenti usati:

min=€/mq 600,00; max=€/mq 1.000,00; medio=€/mq 800,00;

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

Comune Spilimbergo (PN), abitazioni civili in buono stato:

min=€/mq 760,00; max=€/mq 1.073,00; medio=€/mq 917,00;

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

Comune Spilimbergo (PN), zona indistinta, prezzo medio richiesto in vendita per immobili abitativi: €/mq 1.022,00; applicando una decurtazione del 15% per la riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita, si ottiene il valore unitario medio=€/mq 868,70, in cifra tonda €/mq 870,00;



**5) Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 8.5):**

Comune Spilimbergo (PN), zona indistinta, prezzo medio richiesto in vendita per case indipendenti €/mq 1.000,00; applicando una decurtazione del 15% per la riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita, si ottiene il valore unitario medio=€/mq 850,00.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume un parametro unitario medio, puramente indicativo, per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo, compreso tra un minimo pari a circa €/mq 600,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.073,00 con una media pari a circa €/mq 840,00.

**8.2 Valutazione corpo:****unico (abitazione+cantina). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina**

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 900,00=, 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. 8.6): si richiamano le risultanze dettate nelle tabelle di calcolo estimativo in ALL. 8.7, da cui risulta:

valore stimato del subject:  $V = € 78.733,36$ ;

considerata la superficie commerciale del subject:  $SC = mq 88,01$ ;

il valore unitario risulta:  $VU = €/mq 894,62$ ;

**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):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario minimo pari a circa €/mq 600,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.073,00 con un valore unitario medio puramente indicativo pari a circa €/mq 840,00;

**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, che non si basa su quotazioni medie indicative, bensì su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate (v. ALL. 8.6), si è assunto quale valore unitario da applicare quello risultante dal procedimento MCA - Market Comparison Approach:

$VU = €/mq 894,62$ , in cifra tonda €/mq 900,00=;

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

$V = VU * SC = €/mq 900,00 * mq 88,01 = € 79.209,00=$ .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali	82,91	€ 900,00	€ 74.619,00
balcone	2,64	€ 900,00	€ 2.376,00
cantina	2,46	€ 900,00	€ 2.214,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 79.209,00
Valore corpo			€ 79.209,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.209,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.209,00



**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)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina	88,01	€ 79.209,00	€ 79.209,00

**8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 11.881,35
Rimborso forfettario di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.696,46
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 2.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 59.131,19</b>
---	--------------------

\*\*\*\*\*

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

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 05.08.2019 (pagg. 1-9)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 13.08.2019 (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.3:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.4:** Corrispondenza intercorsa con il custode e comunicazioni (pagg. 1-13)
- **ALL. 1.5:** Verbali di accesso presso l'immobile pignorato:
  - ALL. 1.5.1:** Verbali delle operazioni tecniche (pagg. 1-3)
  - ALL. 1.5.2:** Verbale di 1° accesso redatto dal custode giudiziario (pagg. 1-4)
  - ALL. 1.5.3:** Verbale di 2° accesso redatto dal custode giudiziario (pagg. 1-4)
- **ALL. 1.6:** Segnalazione-istanza al GE in data 17.10.2019 (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.7:** Provvedimento del GE in data 18.10.2019 (unica pag.)

**ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale dell'immobile pignorato (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (unica pag.)
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico risultato disponibile in atti informatizzati del catasto:
  - ALL. 2.5.1:** elaborato planimetrico datato 31.07.2008 (unica pag.)
  - ALL. 2.5.2:** elenco subalterni datato 31.07.2008 (unica pag.)
- **ALL. 2.6:** Visure catastali storiche:
  - ALL. 2.6.1:** visura dell'unità immobiliare pignorata (abitazione+cantina) (pagg. 1-3)
  - ALL. 2.6.2:** visura dell'area base e pertinenza del fabbricato (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.7:** Planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata datate 14.12.1972 (unica pag.)



**ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà dell'immobile pignorato all'esecutata per compravendita:
  - ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi in data 13.10.2008 rep. 66.037, rilasciata dallo studio notarile Gandolfi (pagg. 1-4)
  - ALL. 3.1.2:** Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi in data 13.10.2008 rep. 66.037 (unica pag.)
  - ALL. 3.1.3:** Corrispondenza intercorsa con lo studio notarile Gandolfi (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.2:** Titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari e per successione di :
  - ALL. 3.2.1:** Nota di trascrizione della successione di (pagg. 1-2)
  - ALL. 3.2.2:** Nota di trascrizione di accettazione tacita dell'eredità di (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.3:** Titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario per successione di
  - ALL. 3.3.1:** Nota di trascrizione della successione di (pagg. 1-5)
  - ALL. 3.3.2:** Nota di trascrizione del testamento di (pagg. 1-5)
  - ALL. 3.3.3:** Scheda riassuntiva del testamento di (unica pag.)
  - ALL. 3.3.4:** Nota di trascrizione di accettazione tacita dell'eredità di (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.4:** Titolo di provenienza iniziale della proprietà alla precedente proprietaria ante ventennio per acquisto di area edificabile e costituzione del condominio "AL SOLE" di cui fa parte l'immobile pignorato:
  - Atto di vendita di area edificabile – costituzione di servitù e di condominio per Notaio Cesare Marzona in data 27.03.1971 rep. 27933, allegato in copia alla pratica edilizia n. 232/70 presso Ufficio Edilizia Privata del Comune di Spilimbergo (PN) (pagg. 1-25)
- **ALL. 3.5:** Ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato alla data del 03.10.2019 (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.6:** Ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato alla data del 03.10.2019 e formalità:
  - ALL. 3.6.1:** ispezione sul soggetto (pagg. 1-2)
  - ALL. 3.6.2:** nota di iscrizione di ipoteca volontaria (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.7:** Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi all'immobile pignorato: attestazione negativa rilasciata da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, e richiesta inoltrata (pagg. 1-7)
- **ALL. 3.8:** Accertamento di residenza e stato civile dell'esecutata:
  - ALL. 3.8.1:** Comunicazione di residenza dell'esecutata rilasciata dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Spilimbergo (PN) in data 13.09.2019 (pagg. 1-3)
  - ALL. 3.8.2:** Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio relativo all'esecutata, rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Spilimbergo (PN) in data 09.09.2019 (pagg. 1-5)
  - ALL. 3.8.3:** Richieste inoltrate all'Ufficio Servizi Demografici (PN) (pagg. 1-4)

**ALL. 4: Situazione condominiale dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 4.1:** Richiesta inoltrata all'Amministrazione del Condominio "AL SOLE" di cui fa parte l'immobile pignorato e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-7)
  - **ALL. 4.2:** Regolamento di Condominio (pagg. 1-7)
  - **ALL. 4.3:** Allegato a) al Regolamento di Condominio (pagg. 1-2)
  - **ALL. 4.4:** Planimetrie piano scantinato e piano quarto (pagg. 1-2)
  - **ALL. 4.5:** Consuntivo spese esercizio 2017/2018 - periodo dal 01.10.2017 al 30.09.2018 (unica pag.)
  - **ALL. 4.6:** Preventivo spese esercizio 2018-2019 - periodo dal 01.10.2018 al 30.09.2019 (unica pag.)
  - **ALL. 4.7:** Preventivo spese straordinarie esercizio 2018-2019 (unica pag.)
  - **ALL. 4.8:** Situazione debitoria di al 30.09.2019 (unica pag.)
  - **ALL. 4.9:** Libretto di impianto termico condominiale (pagg. 1-12)
- (documenti forniti dall'Amministratore del Condominio)



**ALL. 5: Situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 5.1:** Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie e corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Tecnico del Comune di Spilimbergo (PN) *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 5.2:** Richiesta di certificato di destinazione urbanistica inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Spilimbergo (PN); il certificato non è stato rilasciato *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 5.3:** Accertamento inerente all'insussistenza di provvedimenti sanzionatori:
  - ALL. 5.3.1:** Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato dal Comune di Spilimbergo (PN) in data 29.10.2019, prot. 15160 *(unica pag.)*
  - ALL. 5.3.2:** Corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Tecnico del Comune di Spilimbergo (PN) per acquisizione di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori *(pagg. 1-9)*
- **ALL. 5.4:** Pratica edilizia n. 232/1970 avente ad oggetto nulla osta edilizio per la costruzione di fabbricato per abitazioni-negozi-uffici denominato condominio "Al Sole":
  - ALL. 5.4.1:** Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili pratica n. 232/70 in data 09.10.1970, rilasciato all'Amministrazione del Condominio "Al Sole" di Spilimbergo in via Umberto I *(pagg. 1-4)*
  - ALL. 5.4.2:** Domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili presentata in data 11.09.1970 *(pagg. 1-4)*
  - ALL. 5.4.3:** Relazione tecnica del progettista in data 11.09.1970 *(pagg. 1-4)*
  - ALL. 5.4.4:** Convenzione tra il Comune di Spilimbergo ed il Condominio "AL SOLE":
    - ALL. 5.4.4.1:** Atto di convenzione del 08.11.1971 prot. n. 01723 *(pagg.1-3)*
    - ALL. 5.4.4.2:** Grafici relativi all'atto di convenzione *(unica pag.)*
  - ALL. 5.4.5:** Atto di sottomissione del 14.11.1972 sottoscritto dall'Amministrazione del Condominio "AL SOLE" *(pagg. 1-2)*
  - ALL. 5.4.6:** Deliberazioni di Giunta Municipale in date 15.01.1973 e 05.11.1973 relative ad approvazione di atto di sottomissione *(pagg. 1-5)*
  - ALL. 5.4.7:** Atti estratti dalla pratica edilizia n. 232/1970 *(pagg. 1-6)*
  - ALL. 5.4.8:** Grafici di progetto approvati il 08.10.1970, pratica edilizia n. 232/1970:
    - ALL. 5.4.8.1:** Foto di estratti da grafici planimetrici *(pagg. 1-16)*
    - ALL. 5.4.8.2:** Foto di grafici di prospetti *(pagg. 1-8)*
    - ALL. 5.4.8.3:** Planimetrie appartamento al 4° piano *(pagg. 1-2)*
    - ALL. 5.4.8.4:** Planimetria cantine al piano scantinato *(unica pag.)*
  - ALL. 5.4.9:** Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 15.11.1972 con riferimento alla pratica n. 232/70, e relativa domanda presentata *(pagg. 1-7)*
  - ALL. 5.4.10:** Certificati di prevenzione incendi relativi alle autorimesse private ed all'impianto di riscaldamento del condominio *(pagg. 1-7)*
  - ALL. 5.4.11:** Scheda di denuncia del fabbricato *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 5.5:** Destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato:
  - ALL. 5.5.1:** Stralcio di planimetria del PRGC vigente - variante n. 45 aggiornamento di cui al DPREG n. 212 del 06.11.2014 (tavola azionamento nord-est) con individuazione del fabbricato corrispondente al Condominio "Al Sole" *(unica pag.)*
  - ALL. 5.5.2:** Norme Tecniche di Attuazione vigenti *(pagg. 1-54)*

**ALL. 6: Stato dei luoghi dell'immobile pignorato alla data dell'accesso:**

- **ALL. 6.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alle date degli accessi:
  - ALL. 6.1.1:** Foto generali del fabbricato condominiale e degli spazi comuni *(foto 1-40; pagg. 1-20)*
  - ALL. 6.1.2:** Foto dell'abitazione al piano quarto, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista *(foto 1-88; pagg. 1-45)*
  - ALL. 6.1.3:** Foto della cantina al piano scantinato (seminterrato), corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista *(foto 1-18; pagg. 1-10)*



- **ALL. 6.2:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
  - ALL. 6.2.1:** Planimetrie dello stato dei luoghi di abitazione e cantina (*pag. 1-2*)
  - ALL. 6.2.2:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 6.2.3:** Planimetrie quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 6.2.4:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto di cui alle planimetrie catastali, con individuazione di difformità (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 6.2.5:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto di cui ai grafici di progetto autorizzato, con individuazione di difformità (*pagg. 1-2*)

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

- **ALL. 7.1:** Attestato di Prestazione Energetica – APE, codice certificato Regione Friuli Venezia Giulia n. 56952-2019-PN-APE-DEF in data 07.10.2019, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (*pagg. 1-10*)

#### **ALL. 8: Dati di supporto alla stima dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 8.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.2:** Quotazioni immobiliari estratte da:  
(*unica pag.*)
- **ALL. 8.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: (*unica pag.*)
- **ALL. 8.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: t (*pagg. 1-5*)
- **ALL. 8.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.6:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Spilimbergo (PN) (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.7:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) (*pagg. 1-5*)

#### **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 14.08.2019 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.2:** Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
  - ALL. 9.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni cartacee in data 19.08.2019 (*unica pag.*)
  - ALL. 9.2.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 03.10.2019 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.3:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione - ing. Dennis Campagna (comprehensive di ritenuta d'acconto)  
(*unica pag.*)
- **ALL. 9.4:** Diritti Comune Spilimbergo (PN) per accesso agli atti di pratiche edilizie e fotocopie  
(*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.5:** Diritti Comune Spilimbergo (PN) per rilascio certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori (*unica pag.*)
- **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 visure catastali in data 14.10.2019 (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 9.6.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 14.10.2019 (*pagg. 1-2*)



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

- **ALL. 10.1:** Certificazione notarile in data 31.03.2019 (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 10.2:** Atto di pignoramento (*pagg. 1-8*)
- **ALL. 10.3:** Nota di trascrizione di pignoramento (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 10.4:** Istanza di vendita (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 10.5:** Rinuncia al mandato del difensore di Unicredit spa avv. Francesco Bua in data 22.08.2019 (*unica pag.*)
- **ALL. 10.6:** Costituzione di nuovo difensore per Unicredit spa avv. Francesco Mafficini in data 27.08.2019 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 10.7:** Atto di intervento per Unicredit spa in data 26.09.2019 (*pagg. 1-8*)
- **ALL. 10.8:** Atto di mutuo ipotecario in data 13.10.2008 (*pagg. 1-26*)

\*\*\*\*\*

Data generazione:  
05-11-2019 10:11:05

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





**TRIBUNALE DI PORDENONE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA ROBERTA BOLZONI**

**ESECUZIONE N. 67/2019 E.I.**

---

**PROCEDURA:**

**Creditore procedente:**

DOVALUE S.P.A. (già DOBANK S.P.A.) quale mandataria di UNICREDIT S.P.A.  
(avv. Francesco Mafficini)

**Debitrice eseguita:**

**PERITO ESTIMATORE:**

**arch. Francesca Aiello**

Via Montereale n. 33 - 33170 Pordenone

Cell.:

Tel.: 0434-030144

E-mail: [francescaaiello.arch@libero.it](mailto:francescaaiello.arch@libero.it)

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

C.F. :

P.IVA: 07970711219

Ordine Architetti PPC Pordenone n. 869

Sito web: <http://www.archfrancescaaiello.it/>

---

**DEPOSITO ALLEGATI**

**AD ELABORATO PERITALE RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**ALL.1 – ALL. 2 – ALL. 4**

contenenti i documenti di seguito elencati:



---

---

## ELENCO ALLEGATI

---

---

### **ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:**

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 05.08.2019 (pagg. 1-9)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 13.08.2019 (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.3:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.4:** Corrispondenza intercorsa con il custode e comunicazioni (pagg. 1-13)
- **ALL. 1.5:** Verbali di accesso presso l'immobile pignorato:
  - ALL. 1.5.1:** Verbali delle operazioni tecniche (pagg. 1-3)
  - ALL. 1.5.2:** Verbale di 1° accesso redatto dal custode giudiziario (pagg. 1-4)
  - ALL. 1.5.3:** Verbale di 2° accesso redatto dal custode giudiziario (pagg. 1-4)
- **ALL. 1.6:** Segnalazione-istanza al GE in data 17.10.2019 (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.7:** Provvedimento del GE in data 18.10.2019 (unica pag.)

### **ALL. 2: Localizzazione ed identificazione catastale dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale dell'immobile pignorato (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (unica pag.)
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico risultato disponibile in atti informatizzati del catasto:
  - ALL. 2.5.1:** elaborato planimetrico datato 31.07.2008 (unica pag.)
  - ALL. 2.5.2:** elenco subalterni datato 31.07.2008 (unica pag.)
- **ALL. 2.6:** Visure catastali storiche:
  - ALL. 2.6.1:** visura dell'unità immobiliare pignorata (abitazione+cantina) (pagg. 1-3)
  - ALL. 2.6.2:** visura dell'area base e pertinenza del fabbricato (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.7:** Planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata datate 14.12.1972 (unica pag.)

### **ALL. 4: Situazione condominiale dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 4.1:** Richiesta inoltrata all'Amministrazione del Condominio "AL SOLE" di cui fa parte l'immobile pignorato e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-7)
- **ALL. 4.2:** Regolamento di Condominio (pagg. 1-7)
- **ALL. 4.3:** Allegato a) al Regolamento di Condominio (pagg. 1-2)
- **ALL. 4.4:** Planimetrie piano scantinato e piano quarto (pagg. 1-2)
- **ALL. 4.5:** Consuntivo spese esercizio 2017/2018 - periodo dal 01.10.2017 al 30.09.2018 (unica pag.)
- **ALL. 4.6:** Preventivo esercizio 2018-2019 - periodo dal 01.10.2018 al 30.09.2019 (unica pag.)
- **ALL. 4.7:** Preventivo spese straordinarie esercizio 2018-2019 (unica pag.)
- **ALL. 4.8:** Situazione debitoria di al 30.09.2019 (unica pag.)
- **ALL. 4.9:** Libretto di impianto termico condominiale (pagg. 1-12)  
(documenti forniti dall'Amministratore del Condominio "AL SOLE" –



**TRIBUNALE DI PORDENONE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA ROBERTA BOLZONI**

**ESECUZIONE N. 67/2019 E.I.**

---

**PROCEDURA:**

**Creditore procedente:**

DOVALUE S.P.A. (già DOBANK S.P.A.) quale mandataria di UNICREDIT S.P.A.  
(avv. Francesco Mafficini)

**Debitrice eseguita:**

**PERITO ESTIMATORE:**

**arch. Francesca Aiello**

Via Montereale n. 33 - 33170 Pordenone

Cell.:

Tel.: 0434-030144

E-mail: [francescaaiello.arch@libero.it](mailto:francescaaiello.arch@libero.it)

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

C.F. :

P.IVA: 07970711219

Ordine Architetti PPC Pordenone n. 869

Sito web: <http://www.archfrancescaaiello.it/>

---

**DEPOSITO ALLEGATI**

**AD ELABORATO PERITALE RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**ALL. 3**

contenenti i documenti di seguito elencati:



---

---

## ELENCO ALLEGATI

---

---

### **ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà dell'immobile pignorato all'esecutata per compravendita:
  - ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi in data 13.10.2008 rep. 66.037, rilasciata dallo studio notarile Gandolfi *(pagg. 1-4)*
  - ALL. 3.1.2:** Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi in data 13.10.2008 rep. 66.037 *(unica pag.)*
  - ALL. 3.1.3:** Corrispondenza intercorsa con lo studio notarile Gandolfi *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.2:** Titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari e per successione di
  - ALL. 3.2.1:** Nota di trascrizione della successione di *(pagg. 1-2)*
  - ALL. 3.2.2:** Nota di trascrizione di accettazione tacita dell'eredità di *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.3:** Titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario per successione di
  - ALL. 3.3.1:** Nota di trascrizione della successione di *(pagg. 1-5)*
  - ALL. 3.3.2:** Nota di trascrizione del testamento di *(pagg. 1-5)*
  - ALL. 3.3.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti del testamento di *(unica pag.)*
  - ALL. 3.3.4:** Nota di trascrizione di accettazione tacita dell'eredità di *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.4:** Titolo di provenienza iniziale della proprietà alla precedente proprietaria ante ventennio per acquisto di area edificabile e costituzione del condominio "AL SOLE" di cui fa parte l'immobile pignorato:  
Atto di vendita di area edificabile – costituzione di servitù e di condominio per Notaio Cesare Marzona in data 27.03.1971 rep. 27933, allegato in copia alla pratica edilizia n. 232/70 presso Ufficio Edilizia Privata del Comune di Spilimbergo (PN) *(pagg. 1-25)*
- **ALL. 3.5:** Ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato alla data del 03.10.2019 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.6:** Ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato alla data del 03.10.2019 e formalità:
  - ALL. 3.6.1:** ispezione sul soggetto *(pagg. 1-2)*
  - ALL. 3.6.2:** nota di iscrizione di ipoteca volontaria *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.7:** Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi all'immobile pignorato: attestazione negativa rilasciata da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-7)*
- **ALL. 3.8:** Accertamento di residenza e stato civile dell'esecutata:
  - ALL. 3.8.1:** Comunicazione di residenza dell'esecutata Necula, rilasciata dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Spilimbergo (PN) in data 13.09.2019 *(pagg. 1-3)*
  - ALL. 3.8.2:** Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio relativo all'esecutata Necula, rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Spilimbergo (PN) in data 09.09.2019 *(pagg. 1-5)*
  - ALL. 3.8.3:** Richieste inoltrate all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Spilimbergo (PN) *(pagg. 1-4)*



**TRIBUNALE DI PORDENONE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA ROBERTA BOLZONI**

**ESECUZIONE N. 67/2019 E.I.**

**PROCEDURA:**

**Creditore procedente:**

DOVALUE S.P.A. (già DOBANK S.P.A.) quale mandataria di UNICREDIT S.P.A.  
(avv. *Francesco Mafficini*)

**Debitrice eseguita:**

**PERITO ESTIMATORE:**

**arch. Francesca Aiello**

Via Montereale n. 33 - 33170 Pordenone

Cell.:

Tel.: 0434-030144

E-mail: [francescaaiello.arch@libero.it](mailto:francescaaiello.arch@libero.it)

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

C.F. :

P.IVA: 07970711219

Ordine Architetti PPC Pordenone n. 869

Sito web: <http://www.archfrancescaaiello.it/>

**DEPOSITO ALLEGATI**

**AD ELABORATO PERITALE RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**ALL. 5 SECONDA PARTE**

contenenti i documenti di seguito elencati:



---

---

## ELENCO ALLEGATI

---

---

### **ALL. 5: Situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 5.4:** Pratica edilizia n. 232/1970 avente ad oggetto nulla osta edilizio per la costruzione di fabbricato per abitazioni-negozi-uffici denominato condominio "Al Sole":
  - ALL. 5.4.8:** Grafici di progetto approvati in data 08.10.1970 di cui alla pratica edilizia n. 232/1970:
    - ALL. 5.4.8.1:** Foto di estratti da grafici planimetrici (*pagg. 1-16*)
    - ALL. 5.4.8.2:** Foto di grafici di prospetti (*pagg. 1-8*)
    - ALL. 5.4.8.3:** Planimetrie appartamento al 4° piano (*pagg. 1-2*)
    - ALL. 5.4.8.4:** Planimetria cantine al piano scantinato (*unica pag.*)
  - ALL. 5.4.9:** Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 15.11.1972 con riferimento alla pratica n. 232/70, e relativa domanda presentata (*pagg. 1-7*)
  - ALL. 5.4.10:** Certificati di prevenzione incendi relativi alle autorimesse private ed all'impianto di riscaldamento del condominio (*pagg. 1-7*)
  - ALL. 5.4.11:** Scheda di denuncia del fabbricato (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 5.5:** Destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato:
  - ALL. 5.5.1:** Stralcio di planimetria del PRGC vigente - variante n. 45 aggiornamento di cui al DPREG n. 212 del 06.11.2014 (tavola azzonamento nord-est) con individuazione del fabbricato corrispondente al Condominio "Al Sole" (*unica pag.*)
  - ALL. 5.5.2:** Norme Tecniche di Attuazione vigenti (*pagg. 1-54*)



**TRIBUNALE DI PORDENONE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA ROBERTA BOLZONI**

**ESECUZIONE N. 67/2019 E.I.**

---

**PROCEDURA:**

**Creditore procedente:**

DOVALUE S.P.A. (già DOBANK S.P.A.) quale mandataria di UNICREDIT S.P.A.  
(avv. Francesco Mafficini)

**Debitrice eseguita:**

**PERITO ESTIMATORE:**

**arch. Francesca Aiello**

Via Montereale n. 33 - 33170 Pordenone

Cell.:

Tel.: 0434-030144

E-mail: [francescaaiello.arch@libero.it](mailto:francescaaiello.arch@libero.it)

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

C.F. :

P.IVA: 07970711219

Ordine Architetti PPC Pordenone n. 869

Sito web: <http://www.archfrancescaaiello.it/>

---

**DEPOSITO ALLEGATI**

**AD ELABORATO PERITALE RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**ALL.6 - ALL.7 - ALL.8**

contenenti i documenti di seguito elencati:



---

---

## ELENCO ALLEGATI

---

---

### **ALL. 6: Stato dei luoghi dell'immobile pignorato alla data dell'accesso:**

- **ALL. 6.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alle date degli accessi:
  - ALL. 6.1.1:** Foto generali del fabbricato condominiale e degli spazi comuni (*foto 1-40; pagg. 1-20*)
  - ALL. 6.1.2:** Foto dell'abitazione al piano quarto, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-88; pagg. 1-45*)
  - ALL. 6.1.3:** Foto della cantina al piano scantinato (seminterrato), corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-18; pagg. 1-10*)
- **ALL. 6.2:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
  - ALL. 6.2.1:** Planimetrie dello stato dei luoghi di abitazione e cantina (*pag. 1-2*)
  - ALL. 6.2.2:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 6.2.3:** Planimetrie quotate con misure di supporto al calcolo delle superfici (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 6.2.4:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto di cui alle planimetrie catastali, con individuazione di difformità (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 6.2.5:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto di cui ai grafici di progetto autorizzato, con individuazione di difformità (*pagg. 1-2*)

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

- **ALL. 7.1:** Attestato di Prestazione Energetica – APE, codice certificato Regione Friuli Venezia Giulia n. 56952-2019-PN-APE-DEF in data 07.10.2019, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (*pagg. 1-10*)

### **ALL. 8: Dati di supporto alla stima dell'immobile pignorato:**

- **ALL. 8.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare FIMAA della provincia di Pordenone (*unica pag.*)
- **ALL. 8.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it - Servizi & Valutazioni Nazionali (*unica pag.*)
- **ALL. 8.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (*pagg. 1-5*)
- **ALL. 8.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.6:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Spilimbergo (PN) (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.7:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) (*pagg. 1-5*)





**TRIBUNALE DI PORDENONE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA ROBERTA BOLZONI**

**ESECUZIONE N. 67/2019 E.I.**

---

**PROCEDURA:**

**Creditore procedente:**

DOVALUE S.P.A. (già DOBANK S.P.A.) quale mandataria di UNICREDIT S.P.A.  
(avv. *Francesco Mafficini*)

**Debitrice eseguita:**

**PERITO ESTIMATORE:**

**arch. Francesca Aiello**

Via Montereale n. 33 - 33170 Pordenone

Cell.:

Tel.: 0434-030144

E-mail: [francescaaiello.arch@libero.it](mailto:francescaaiello.arch@libero.it)

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

C.F. :

P.IVA: 07970711219

Ordine Architetti PPC Pordenone n. 869

Sito web: <http://www.archfrancescaaiello.it/>

---

**DEPOSITO ALLEGATI**

**AD ELABORATO PERITALE RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**ALL.9 – ALL.10**

contenenti i documenti di seguito elencati:



---

---

## ELENCO ALLEGATI

---

---

### **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 14.08.2019 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.2:** Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
  - ALL. 9.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni cartacee in data 19.08.2019 (*unica pag.*)
  - ALL. 9.2.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 03.10.2019 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.3:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione - ing. Dennis Campagna (comprehensive di ritenuta d'acconto) (*unica pag.*)
- **ALL. 9.4:** Diritti Comune Spilimbergo (PN) per accesso agli atti di pratiche edilizie e fotocopie (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.5:** Diritti Comune Spilimbergo (PN) per rilascio certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori (*unica pag.*)
- **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 visure catastali in data 14.10.2019 (*pagg. 1-2*)
  - ALL. 9.6.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 14.10.2019 (*pagg. 1-2*)

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

- **ALL. 10.1:** Certificazione notarile in data 31.03.2019 (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 10.2:** Atto di pignoramento (*pagg. 1-8*)
- **ALL. 10.3:** Nota di trascrizione di pignoramento (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 10.4:** Istanza di vendita (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 10.5:** Rinuncia al mandato del difensore di Unicredit spa avv. Francesco Bua in data 22.08.2019 (*unica pag.*)
- **ALL. 10.6:** Costituzione di nuovo difensore per Unicredit spa avv. Francesco Mafficini in data 27.08.2019 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 10.7:** Atto di intervento per Unicredit spa in data 26.09.2019 (*pagg. 1-8*)
- **ALL. 10.8:** Atto di mutuo ipotecario in data 13.10.2008 (*pagg. 1-26*)

