

---

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

promossa da: **Unione Banche italiane Società Cooperativa per Azioni**

contro:   


N° Gen. Rep. **353/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2017 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MONICA BIASUTTI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Paolo Savoia  
**Codice fiscale:** SVAPLA62S19G888A  
**Partita IVA:** 01658890932  
**Studio in:** Viale Marconi 29 - 33170 Pordenone  
**Telefono:** 0434521350  
**Fax:** 0434521350  
**Email:** ingpaolosavoia@gmail.com  
**Pec:** paolo.savoia2@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Bartolomeo D'Alviano n.2, int.2 - Pordenone - PN - 33170

**Descrizione zona:** L'immobile pignorato è posto zona prevalentemente residenziale, in via Bartolomeo D'Alviano, laterale sud vi viale della Libertà e importante arteria in ingresso alla città dalla SS13 Pontebbana, circonvallazione nord - est cittadina. La zona è semi centrale est, con altre abitazioni a tipologia mista, sia a condomini che a fabbricati uni e plurifamiliari, alcune datate altre ristrutturate, con alcuni interventi più recenti. Il contesto di circondario è prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali al dettaglio (essenzialmente lungo viale della Libertà), supermercati, farmacia, ecc. presenza di verde pubblico (parchi, rogge, laghetti). Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, conseguenti servizi di riferimento principali fra cui scuole dell'infanzia, primarie, secondarie di primo e secondo grado, Chiesa parrocchiale, supermercati di media e grande dimensione. Per tutte i rimanenti più importanti servizi e infrastrutture cittadini (Comune, Questura, Prefettura, sede Regione, Ospedale Santa Maria degli Angeli e Casa di Cura San Giorgio, stazione FFSS e autostazione autobus e pullman, Tribunale, Palazzetto dello sport, scuole di vario ordine e grado, Consorzio universitario, ecc.) il riferimento è sovra quartiere quindi comunale.

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento a p.2 con accessorio (ripostiglio) a piano 3°

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

**Dati Catastali:**

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Foglio 21, particella 1041, subalterno 6, indirizzo via Bartolomeo D'Alviano n.2, scala nord, interno 2, piano 2, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie non indicata, rendita € 759,19, sezione censuaria Pordenone, foglio 21, particella 1041, qualità ente urbano, superficie catastale 400 m2.

### 2. Possesso

**Bene:** via Bartolomeo D'Alviano n.2, int.2 - Pordenone - PN - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento a p.2 con accessorio (ripostiglio) a piano 3°

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** via Bartolomeo D'Alviano n.2, int.2 - Pordenone - PN - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento a p.2 con accessorio (ripostiglio) a piano 3°  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Bartolomeo D'Alviano n.2, int.2 - Pordenone - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento a p.2 con accessorio (ripostiglio) a piano 3°

**Creditori Iscritti:** Unione Banche italiane Società Cooperativa per Azioni, Banco di Brescia San Paolo CAB S.p.a., Uniriscossioni S.p.a.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** via Bartolomeo D'Alviano n.2, int.2 - Pordenone - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento a p.2 con accessorio (ripostiglio) a piano 3°

**Regime Patrimoniale:** comunione dei beni

**Comproprietari:** parte eseguita

#### 6. Misure Penali

**Beni:** via Bartolomeo D'Alviano n.2, int.2 - Pordenone - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento a p.2 con accessorio (ripostiglio) a piano 3°

**Misure Penali:** vi è Sentenza del Tribunale di Pordenone del 21.06.2005 di scioglimento del matrimonio in cui è assegnata in uso a [REDACTED] abitazione coniugale.

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Bartolomeo D'Alviano n.2, int.2 - Pordenone - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - Appartamento a p.2 con accessorio (ripostiglio) a piano 3°

**Continuità delle trascrizioni:** SI

#### 8. Prezzo

**Bene:** via Bartolomeo D'Alviano n.2, int.2 - Pordenone - Pordenone (Pordenone) - 33170

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:**

**Prezzo da occupato:**

Beni in **Pordenone (Pordenone)**  
Località/Frazione **Pordenone**  
via Bartolomeo D'Alviano n.2, int.2

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: A - Appartamento a p.2 con accessorio (ripostiglio) a piano 3°.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Pordenone, via Bartolomeo D'Alviano n.2, int.2

Note: L'immobile è appartamento a piano 2° con accessorio (ripostiglio) a piano 3° (terrazzo, lastrico solare), con ingresso dal pianerottolo in fabbricato condominiale denominato "Condominio Doria", interno 2. Esso è situato in comune di Pordenone, quartiere Beato Odorico - Madonna Pellegrina, via Bartolomeo D'Alviano n.2. Il complesso edilizio condominiale comprende complessivamente due scale interne fra loro separate e con accessi indipendenti.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà per 1/2

Informazioni sul debitore: Diritto di Piena Proprietà per 1/2 dell'immobile pignorato.

Eventuali comproprietari: [redacted]

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà per 1/2

zioni sul debitore: Diritto di Piena Proprietà per 1/2 dell'immobile pignorato. Cancellazione d'ufficio presso Anagrafe Comune di Pordenone; ultimo recapito indicato: Pordenone, via Dell'Autiere, 2

Eventuali comproprietari: Mvuezolo Phanzu

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [redacted]

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] foglio 21, particella 1041, subalterno 6, indirizzo via Bartolomeo D'Alviano, scala nord, interno 2, piano 2, comune Pordenone, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie non indicata, rendita € 759,19

Derivante da: con Compravendita del 25.02.2002, rep.n.14.325 e racc.n.1.304, registrata a Pordenone il 08.03.2002 al N.198 mod.IIV ed ivi trascritta il 01.03.2002 ai nn. 3744/2754, rogante Avv. Gea Arcella, allora notaio in Pordenone, erano in particolare acquistati: appartamento a p.2°; ripostiglio a p.3°; quota di 1/2 delle scale e vano scale di accesso a p.1-2; quota

di 1/2 della terrazza (lastrico solare) dicopertura dell'appartamento in oggetto; quota di proprietà sulle parti comuni dell'intero stabile pari a complessivi 125/1000.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 125/1000.

Confini: Appartamento a p.2, a partire da nord in senso orario: -affaccio su viale della Libertà e su via Bartolomeo D'Alviano, vano scale ed appartamento di proprietà di terzi, salvo se altri. Ripostiglio a p.3, a partire da nord in senso orario: terrazzo (lastrico solare), ripostiglio di proprietà di terzi, muri perimetrali, salvo se altri.

#### Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Pordenone, Foglio 21, particella 1041, qualità ente urbano, superficie catastale 400 m2.

Confini: Confini della particella 1041, sedime e scoperto del complesso condominiale, a partire da nord in senso orario: nord-est: terreno alla particella 1042, salvo se altri; sud-est: terreno e fabbricato alla particelle 583, fabbricato alla particella 1043, salvo se altri; sud-ovest: terreno alla particella 581, salvo se altri; nord-ovest: scoperto a parcheggi pubblici e pubblico viale della Libertà, salvo se altri.

Note: Si evidenzia che la particella del Fg.21 n.1041, sedime e scoperto del fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile pignorato, lungo il lato nord ovest presenta parte scoperta rappresentata graffata e all'epoca di sopralluogo utilizzata a marciapiede e parcheggi pubblici.

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rilevate difformità dimensionali e locale tecnico cucina non rappresentato; la particella del Fg.21 n.1041, sedime e scoperto del fabbricato condominiale di cui è parte l'immobile pignorato, lungo il lato nord ovest presenta parte scoperta rappresentata graffata e all'epoca di sopralluogo utilizzata a marciapiede e parcheggi pubblici: ne va verificata l'intestazione e conseguente necessità di procedere ad aggiornamento.

Regularizzabili mediante: aggiornamento catastale.

Descrizione delle opere da sanare: difformità dimensionali e locale tecnico cucina non rappresentato; verificare necessità di aggiornamento della mappa e di produzione elaborato planimetrico.

Aggiornamento catastale: € 750,00

Oneri Totali: € 750,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Difformità in termini dimensionali e interne. Necessita di aggiornamento catastale.

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

L'immobile pignorato è posto zona prevalentemente residenziale, in via Bartolomeo D'Alviano, laterale sud vi viale della Libertà importante arteria in ingresso alla città dalla SS13 Pontebbana, circoscrizione nord - est cittadina. La zona è semicentrale est in buon contesto di quartiere cittadino Beato Odorico - Madonna Pellegrina, con altre abitazioni a tipologia mista, sia a condomini che a fabbricati uni e plurifamiliari, alcune datate altre ristrutturate, con alcuni interventi più recenti. Il contesto di circondario è prevalentemente residenziale con presenza anche di attività commerciali al dettaglio (essenzialmente lungo viale della Libertà), supermercati, farmacia, ecc., presenza di verde pubblico (parchi, rogge, laghetti). Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, conseguenti servizi di riferimento principali fra cui scuole dell'infanzia, primarie, secondarie di primo e secondo grado, Chiesa parrocchiale, supermercati di media e grande dimensione. Per tutte le rimanenti più importanti infrastrutture cittadine (Comune, Questura, Prefettura, sede Regione, Ospedale Santa Maria degli Angeli e Casa di Cura San Giorgio, stazione FFSS e autostazione au-

tobus e pullman, Tribunale, Palazzetto dello sport, scuole di vario ordine e grado, Consorzio universitario, ecc.) il riferimento è sopra quartiere quindi comunale. Percorrendo in direzione sud-ovest viale della Libertà, si imbecca dopo 500 m ca l'anello circolatorio cittadino, in corrispondenza di viale Dante, che mette in comunicazione i vari quartieri cittadini lasciando all'interno la zona più centrale ed il centro storico rappresentato dalle contrade dei corsi Vittorio Emanuele II e Garibaldi. Da viale Dante, imboccata via Cavallotti, si raggiunge piazzale Ellero dei Mille, dopo 1.1 km ca, raggiungendo pedonalmente piazza XX Settembre ed il centro storico cittadino. Percorrendo verso nord-est viale della Libertà si incrocia, regolata da rotonda, la SS13 Pontebbana dopo 500 m ca, lungo la quale sono disposte attività commerciali lungo i due lati. Percorrendola verso sud-est si raggiunge dopo 3 km ca la zona commerciale di Pordenone sud e, dopo ulteriori 2 km ca in medesima direzione, la zona della GDO pordenonese di Fiume Veneto (PN), località Pian di Pan.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi pubblici in via Bartolomeo D'Alviano; parcheggi pubblici con disco orario in viale Libertà.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Polo tecnologico Pordenone .

**Servizi offerti dalla zona:** vi sono normali servizi carattere di quartiere.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, commerciali, direzionali, sportive, scolastiche, centro storico

**Importanti centri limitrofi:** Sacile, San Vito Tagliamento, Spilimbergo, Maniago.

**Attrazioni paesaggistiche:** parchi fluviali, fiume Noncello, magredi, fascia pre e alpina.

**Attrazioni storiche:** Municipio, Duomo, centro storico e relativi palazzi.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione FFSS linea VE-UD, autostazione e pullman 2 km; Autostrade A28 da PN; A4 da Portogruaro VE 2 e 25 km ca rispettivamente; Aeroporto di Treviso 70 km ca; Aeroporto Friuli V.G., Ronchi dei Legionari (GO) 80 km ca; Aeroporto Marco Polo di Venezia, Tessera 85 km ca.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] e figlio, in qualità di proprietario dell'immobile per 1/2.

Note: Vi è Sentenza del Tribunale di Pordenone del 21.06.2005 di scioglimento del matrimonio in cui è assegnata in uso a [redacted] l'abitazione coniugale.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banco di Brescia San Paolo CAB S.p.a. contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 01/03/2002 ai nn. 3745/653; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00.

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva a favore di Uniriscossioni S.p.a. contro [redacted]  
[redacted] amministrativo; Iscritto/trascritto a PORDENONE in data 26/10/2005 ai nn. 18099/4342; Importo ipoteca: € 32.876,42; Importo capitale: € 16.438,21.

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Unione Banche italiane Società Cooperativa per Azioni contro [redacted]  
[redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO iscritto/trascritto a PORDENONE in data 25/11/2016 ai nn. 15810/10786.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento a p.2 con accessorio (ripostiglio) a piano 3°

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

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non esistono amministratore nè bilancio cond.li, per cui tale dato non è noto.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** non ve ne sarebbero, per quanto riferito dal sig. Agosti W.: 0,00 €; non esistono amministratore nè bilancio cond.li, per cui si impone una verifica atta ad individuare l'esistenza di debiti pregressi verso gestori acqua, luce, gas, verso il condominio, e in generale verso altri eventuali soggetti.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** 334,00 €. L'utenza gas risulta riferita inattiva per cui piano cucina e riscaldamento non possono essere alimentati. Per l'appartamento in oggetto, previsto termo autonomo, non si riescono a fornire quindi nemmeno indicativamente le spese ordinarie annue di gestione. Non esistono amministratore nè bilancio cond.li, per cui si impone una verifica atta ad individuare l'esistenza di debiti pregressi verso gestori acqua, luce, gas, verso il condominio, e in generale verso altri eventuali soggetti.

**Millesimi di proprietà:** In atto di compravendita si leggono pari a 125/1000. (In comunicazione del sig. Agosti W., delegato al pagamento delle bollette dell'acqua del Condominio, detta quota era indicata in 145/1000; non era tuttavia in grado di fornire la provenienza di tale dato).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il vano scala condominiale è privo di ascensore e di qualsiasi dispositivo atto al superamento degli ostacoli derivanti anzitutto dal dislivello l'appartamento è parte di condominio realizzato antecedentemente ai disposti normativi vigenti in materia, rispetto ai quali non appare adeguato.

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente; prodotta nel corso della presente procedura.

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Certificato prodotto nel corso della presente Procedura esecutiva.

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

**Avvertenze ulteriori:** In assenza di amministratore condominiale, si invita a effettuare un controllo preliminare per eventuali debiti pregressi in generale verso i rispettivi gestori (acqua, luce, gas, fognatura altri eventuali) nonché verso il condominio stesso, altri eventuali al momento non prevedibili in assenza di bilancio condominiale.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 25/02/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Giorgio Bevilacqua, in data 29/09/1986, ai nn. 68933; registrato a PORDENONE, in data 15/10/1986, ai nn. 5475/l; trascritto a Pordenone, in data 15/10/1986, ai nn. 9735/7547.

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] e [REDACTED] dal 25/02/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio avv. Gea Arcella, in data 25/02/2002, ai nn. 14325/1304; registrato a PORDENONE, in data 08/03/2002, ai nn. 198/IIV; trascritto a Pordenone, in data 01/03/2002, ai nn. 3744/2754.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot.11152

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi

Presentazione (domanda) in data 12/06/1956 al n. di prot. 11152

Rilascio in data 27/06/1956 al n. di prot. 11152

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 3904-2160-11849

NOTE: Le autorizzazioni di Abitabilità erano tre rilasciate in forma separata, ognuna alle tre ditte intestatarie. In ordine cronologico se ne riportano relativi estremi: a [REDACTED] era rilasciata il 16.04.1957, al n.prot.3904; a [REDACTED] era rilasciata il 15.02.1958 al n.prot.2160; a [REDACTED] era rilasciata il 31.12.1959, al n.prot.11849.

## 7.1

### Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità per modifiche prospettiche e dimensionali, presenza di locale tecnico nella cucina e non rappresentato, difformità strutturali.

Regolarizzabili mediante: SCIA di riduzione a conformità in sanatoria, collaudo in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Modifiche prospettiche, di sagoma, strutturali

SCIA di riduzione a conformità in sanatoria, collaudo in sanatoria: € 25.000,00.

Oblazione : € 1032,00

Oneri Totali: € 25.516,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Note: In relazione alla conformità edilizia si riporta quanto segue. Rispetto agli elaborati ricevuti dall'archivio storico del Comune di Pordenone, quindi altro non avendo ricevuto e rinvenuto, e pur in assenza di timbri (salvo che in elaborato pianta fondazioni) negli elaborati ricevuti stessi, si sono presi i medesimi a riferimento e paragone per stabilire la conformità edilizia. Vi sono i seguenti aspetti da regolarizzare. La porta di uscita dal soggiorno in terrazzo risulta spostata in pianta ed il terrazzo si presenta dimensionalmente più esteso. Sono presenti difformità dimensionali in e risulta locale tecnico (ove è alloggiata la caldaia) interno alla cucina. Non si sono ricevuti elaborati con sezioni fabbricato in cui sia rilevabile altezza interna immobile. Vi è poi difformità rilevante dal punto di vista strutturale. Nel locale ingresso non risulta presente il pilastro in c.a. indicato in pianta; gli altri due pilastri allineati lateralmente al medesimo, uno a destra, l'altro a sinistra in pianta, non risultano rilevabili. In essa infatti dovrebbero riconoscersi in risalto cioè emergenti rispetto allo spessore delle pareti in cui sarebbero contenuti. E' altresì vero che la medesima parete risulta non di spessore 10 cm, cioè semplice tramezza divisoria, ma di spessore 25 cm ca. Tale considerazione potrebbe ragionevolmente suggerire due differenti casistiche. La prima che in luogo dei pilastri intermedi sia stato deciso di realizzare una muratura intermedia (a metà larghezza ca del condominio, e parallelamente al suo lato lungo) con funzione portante. La seconda che potrebbero essere stati ugualmente realizzati i pilastri intermedi, nel qual caso, per l'appartamento che ci occupa, quello intermedio sia stato spostato sino a "entrare" nello spessore di una "doppia" parete senza più funzione portante ma di doppia divisoria, e analogamente per i due pilastri laterali. Sono tuttavia, per quanto ragionevoli, ipotesi che vanno provate, trattandosi di aspetti strutturali. Oltre a quanto sopra vi sono poi pilastri, indicati nella pianta del progetto internamente allo spessore della facciata principale condominiale in affaccio su viale della Libertà che, in quanto nello spessore, appunto, non sono rilevabili. Tali indeterminatezze inerenti la struttura dell'edificio impone necessariamente ulteriori approfondimenti, in relazione anche alla risposta della Prefettura di Udine, in base alla quale se da un lato si potrebbe presumere l'esistenza di un progetto strutturale è altrettanto vero che lo stesso progetto non è più disponibile. **In definitiva quindi non vi è modo di verificare la conformità del progetto strutturale allo stato di fatto.** Si conferma così la necessità di approfondimento mediante una campagna opportunamente organizzata di sondaggi a pareti volti sia a individuare se esistano pilastri in c.a. nello spessore della facciata dell'edificio prospiciente viale della Libertà, sia nella parete interme-

dia; oppure se le pareti predette (sempre riferendosi alla membratura verticale) siano state tutte realizzate in muratura portante; o infine se la struttura verticale preveda sia pilastri che muratura. Rispetto alla staticità dell'edificio va in ogni caso ricostruita la struttura, al contempo sia con l'utilizzo dei sondaggi di cui sopra sia con idoneo rilievo, finalizzati a poter verificare il condominio nel proprio insieme, e se del caso a discrezione del professionista, implementando sondaggi e/o scavi e/o scarifiche anche per fondazioni e solai). A questo punto il professionista incaricato, già per il rilievo e l'organizzazione della campagna sondaggi e/o scavi e/o scarifiche, ingegnere con idonea esperienza nel settore, procederà a due livelli di verifiche, da condursi per l'intero condominio (diversamente non è possibile fare). Un primo livello di verifiche sarà attuato in riferimento alla normativa sulle murature o diversamente, in funzione delle risultanze, secondo quanto riterrà il professionista. Un secondo livello di verifica sarà attuato in base alle NTC (Norme tecniche sulle costruzioni) del 2008 per rispondere sul comportamento strutturale dell'edificio ad oggi. Quanto sopra permetterà anche di valutare origine e rilevanza dei quadri fessurativi rinvenuti nelle facciate del condominio. A questo punto sarà possibile sanare mediante unica pratica edilizia di Scia di riduzione a conformità in sanatoria e collaudo in sanatoria. Chiaro che **l'onere di verifica di quanto sopra, in particolare degli aspetti strutturali, risulta significativo in termini finanziari**, che sarebbe significativamente ridotto se suddiviso pro quota fra tutte le unità immobiliari del condominio, tenuto conto dovendo implicitamente andare ad effettuare un controllo dell'intero condominio stesso, anche se l'immobile pignorato ne è solo porzione (diversamente non è possibile fare). Tale aspetto tuttavia presupporrebbe preliminare accordo fra condomini e rappresenta in ogni caso ipotesi che esula dalla presente. **Compito di quest'ultima è di fornire un immobile regolare e commerciabile a prescindere, dunque gli oneri di sanatoria vanno comunque posti a carico dell'immobile pignorato.** Pratica edilizia di Scia di riduzione a conformità in sanatoria, collaudo in sanatoria [fra pratica edilizia di Scia e collaudo in sanatoria e costi dei sondaggi (ipotizzati dallo scrivente sulla base di altre esperienze e ipotizzati condotti da apposita ditta specializzata in sondaggi in sito, su indicazione del professionista)] si quantifica onnicomprensivamente in € 25.000. Vi è poi oblazione per le modifiche prospettiche quantificata in € 516.

## 7.2 Conformità urbanistica

### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 15 del 22.3.2016, pubblicazione sul BUR n. 30 del 27 luglio 2016, decreto del Presidente della Regione, n. 0143/Pres. del 12 luglio 2016, determina dirigenziale n. 212 del 15.02.2017
Zona omogenea:	parte a: "ZONE B2 - RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA'"; parte a: "VIABILITA' ESISTENTE E/O DI PREVISIONE", parte a: "PARCHEGGI DI RELAZIONE". Il mappale è inoltre parzialmente compreso in "FASCIA DI RISPET
Norme tecniche di attuazione:	Risultano riportate allegate al Certificato di destinazione urbanistica.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2.00 m3/m2
Rapporto di copertura:	non indicato
Altezza massima ammessa:	15 m

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A - Appartamento a p.2 con accessorio (ripostiglio) a piano 3°**

L'immobile pignorato è appartamento posto a piano 2° con accessorio (ripostiglio) a piano 3°, terrazzo (lastrico solare), di copertura dell'appartamento in oggetto, oltre a comproprietà sulle parti comuni, porzione di fabbricato condominiale denominato "Condominio Doria", comprendente complessivamente 2 scale condominiali separate e con accessi indipendenti. Esso è situato in comune di Pordenone, via Bartolomeo D'Alviano n.2, int.2. Si accede alla scala condominiale da via Bartolomeo D'Alviano tramite vialetto (posto a nord-est) pavimentato in cemento e quindi si entra da portoncino condominiale in atrio di piano terra e vano scala (condominiale) a due rampe parallele. L'appartamento non dispone di garage.

Si entra nell'appartamento da pianerottolo di piano secondo tramite porta in legno con sbarra ove vi è atrio d'ingresso-distribuzione in posizione centrale in pianta dell'appartamento stesso. Con riferimento all'atrio medesimo, su lato destro troviamo cucina (con vano tecnico in cui vi è caldaia termo autonoma) e quindi soggiorno con accesso a terrazzino. Cucina e soggiorno pur locali separati, sono fra loro anche direttamente comunicanti tramite porta. Frontalmente e su lato sinistro atrio tre camere e bagno. I serramenti interni sono ad anta in legno con porzione centrale vetrata, presenza di sopraluce parzialmente apribile fra cucina e atrio ingresso.

Serramenti esterni in legno ad anta singola, doppia (porta uscita da soggiorno in terrazza), tripla e quadrupla (finestre cucina, soggiorno e camere) con elementi oscuranti avvolgibili a tapparella in plastica. Pavimenti in piastrelle in graniglia di marmo per locale ingresso, in ceramica e legno parquet (camere), pareti intonacate e tinteggiate con porzioni in ceramica per angolo cottura e bagno. Le utenze luce, acqua sono attive, il gas alla data di sopralluogo era riferito interrotto / scollegato quindi fornelli cucina e caldaia riscaldamento termoautonomo non sono alimentati. Impiantistica in generale dell'epoca per quanto attiene all'immobile in oggetto. Il riscaldamento dei locali, che per quanto detto non può funzionare, è previsto con termosifoni presenti nei vari locali dell'appartamento. Per l'impiantistica in generale, quindi elettrica, termica e idrica sanitaria ne vanno comunque verificati stato e funzionamento e conformità alle vigenti normative di sicurezza e di settore. Impianto citofonico audio. Acqua di uso domestico da acquedotto. Fognatura con pozzi e vasche da svuotare periodicamente.

Il condominio da anni non dispone di amministratore.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà per 1/2

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

**2. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] Piena proprietà per 1/2

[redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted]

Note: Vi è Sentenza del Tribunale di Pordenone del 21.06.2005 di scioglimento del matrimonio in cui è assegnata in uso a [redacted] l'abitazione coniugale.

Superficie complessiva di circa mq **128,50**

E' posto ai piani: appartamento a p.2, locale accessorio (ripostiglio) a p.3, lastrico solare.

L'edificio è stato costruito nel: seconda metà anni '50 secolo scorso

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

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

Stato di manutenzione generale: non sufficiente e trascurato

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in condizioni di generale trascuratezza, con creazioni postume di tracce per impianti ecc., lasciate a vista al grezzo, da ripristinare e tinteggiare, porzioni di pavimentazione parquet (camere) da riparare/ripristinare, porzioni di pareti (camere) e parte soffitto con intonaco e tinteggiature ammalorate da problematiche infiltrative con muffe, risolte o da risolvere, presumibilmente da copertura a terrazza (lastrico solare).

Per quanto riferito da condomini, il rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo risalirebbe a cinque anni or sono ca. Va verificato dunque se detto intervento sia stato risolutivo per le problematiche infiltrative citate.

Il ripostiglio, unico locale, ha accesso previo raggiungimento, dal vano scale condominiale, del terrazzo di piano terzo (lastrico solare) di copertura dell'appartamento pignorato di piano secondo. Si entra con porta ad unica anta in legno chiusa a gancio e lucchetto. Si presentava ingombro di varie suppellettili e pertanto si poteva osservare solo parzialmente dall'ingresso. La porta è in stato di significativo degrado e necessita di manutenzione/sostituzione. Il soffitto del ripostiglio presenta segni di infiltrazione risolti o da risolvere e necessita di manutenzione.

Il vano scala presenta muffe e infiltrazioni presumibilmente da copertura e da lucernario verticale a parete da risolvere e necessita di manutenzione e tinteggiatura, previa rimozione di vari materiali di ingombro negli spazi comuni vano scala a piano terzo, pulizia e disinfestazione da muffe di pareti e soffitti vano scale stesso.

Il condominio necessita di nuova manutenzione a impermeabilizzazione di copertura, qualora si accerti non risolte le infiltrazioni a pareti e soffitti al sottostante appartamento oggetto della presente (non era possibile stabilire in corso di sopralluogo se le infiltrazioni siano o no risolte), stuccatura di quadri fessurativi presenti a pareti esterne condominiali, potenziali fonti anche di fenomeni infiltrativi, previa verifica di natura e origini degli stessi (analogamente anche in questo caso non determinabili in corso di sopralluogo), e tinteggiature.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La misurazione delle consistenze sarà eseguita secondo i dettati del Codice Definitivo dei Termini dell'Agenzia delle Entrate. In esso la consistenza è l'insieme quantitativo rappresentante la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato, per ciascuno del quale vi sono specifici parametri tecnici di misura, in particolare: Fabbricati: Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile - S.C.V.). E' la superficie che rappresenta per immobili residenziali o a differente destinazione la somma delle: - superfici coperte in cui i muri interni e perimetrali esterni sono valutati per intero sino ad uno spessore max di 50 cm e per per quelli comuni a confine fino ad uno spessore max di 25 cm; - superfici ponderate esclusive di terrazzi, balconi, patii e giardini; - quote % delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte - sottotetto, box ecc.).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento a piano 2°	superf. esterna lorda	1,00	121,00	€ 600,00
Terrazzino appartamento	superf. esterna lorda	0,25	0,75	€ 600,00
Ripostiglio a p,3°	superf. esterna lorda	0,25	1,13	€ 600,00
<b>128.50 m2</b>			<b>122,88 m2</b>	

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criteri e fonti:

#### Criteri di stima:

Si utilizza il criterio sintetico comparativo monoparametrico con riferimento alla superficie originaria di partenza considerata come superficie esterna lorda (S.E.L.) in m2 secondo gli usuali criteri di misurazione delle pareti esterne, muri interni ecc. che sono computati al 100% e al 50% le pareti a confine. E' previsto l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio (compresi fra 0 ed 1) atti a fornire una superficie finale convenzionale che è usualmente denominata commerciale (superficie convenzionale vendibile, S.C.V.), evidentemente inferiore alla consistenza superficiale lorda complessiva, S.E.L. [\*]: vedasi successivamente i relativi criteri di misurazione delle consistenze].

La superficie commerciale moltiplicata per il prezzo unitario, in €/m2, ritenuto congruo dal sottoscritto previo consulto di varie fonti, fornirà l'importo di stima dell'immobile. Per quest'ultime si farà riferimento ad O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, periodo 2° semestre 2016, al Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016/2017 F.I.M.A.A. ed al Borsino Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia F.I.A.I.P. 2017, nonché ad agenzie immobiliari ed operatori di settore locali.

[\*] Nello specifico varrà quanto di seguito.

La misurazione delle consistenze sarà eseguita secondo i dettati del Codice Definitivo dei Termini dell'Agenzia delle Entrate. In esso la consistenza è l'insieme quantitativo rappresentante la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato, per ciascuno del quale vi sono specifici parametri tecnici di misura, in particolare:

Fabbricati: Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile - S.C.V.). E' la superficie che rappresenta per immobili residenziali o a differente destinazione la somma delle:

- superfici coperte in cui i muri interni e perimetrali esterni sono valutati per intero sino ad uno spessore max di 50 cm e per per quelli comuni a confine fino ad uno spessore max di 25 cm;
- superfici ponderate esclusive di terrazzi, balconi, patii e giardini;
- quote % delle superfici pertinenziali (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte - sottotetto, box ecc.).

**Elenco fonti:**

Catasto di Pordenone;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;

Uffici del registro di Pordenone;

Ufficio tecnico di Pordenone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Comune di Pordenone. OMI [Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2016 - Semestre 2], Borsini F.I.M.A.A. 2016/17 Pordenone (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) e FIAIP 2017 F.V.G. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), Agenzie immobiliari ed operatori di settore.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate offre i seguenti dati.

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2. Provincia: PORDENONE

Comune: PORDENONE. Fascia/zona: Semicentrale/CAPOLUOGO ZONA SEMICENTRALE NORD: V. CIVIDALE, INTERNA, MONTEREALE, SAN VALENTINO, V.LE DELLA LIBERTA' Codice di zona: C1. Microzona catastale n.:2 . Tipologia prevalente: Abitazioni civili. Destinazione: Residenziale. Stato di conservazione di riferimento e più frequente in zona, al quale si riferiscono i prezzi, è indicato normale. (N.B.:Nel caso specifico dell'immobile pignorato, lo stato di conservazione e manutenzione necessita manutenzioni, riparazioni, ripristini, tinteggiatura ecc. vedasi descrizione - condizioni generali)

Tipologia:

Abitazioni civili: €/m2 800,00 - 1.200,00.

Abitazioni di tipo economico: €/m2 700,00 - 1.050,00.

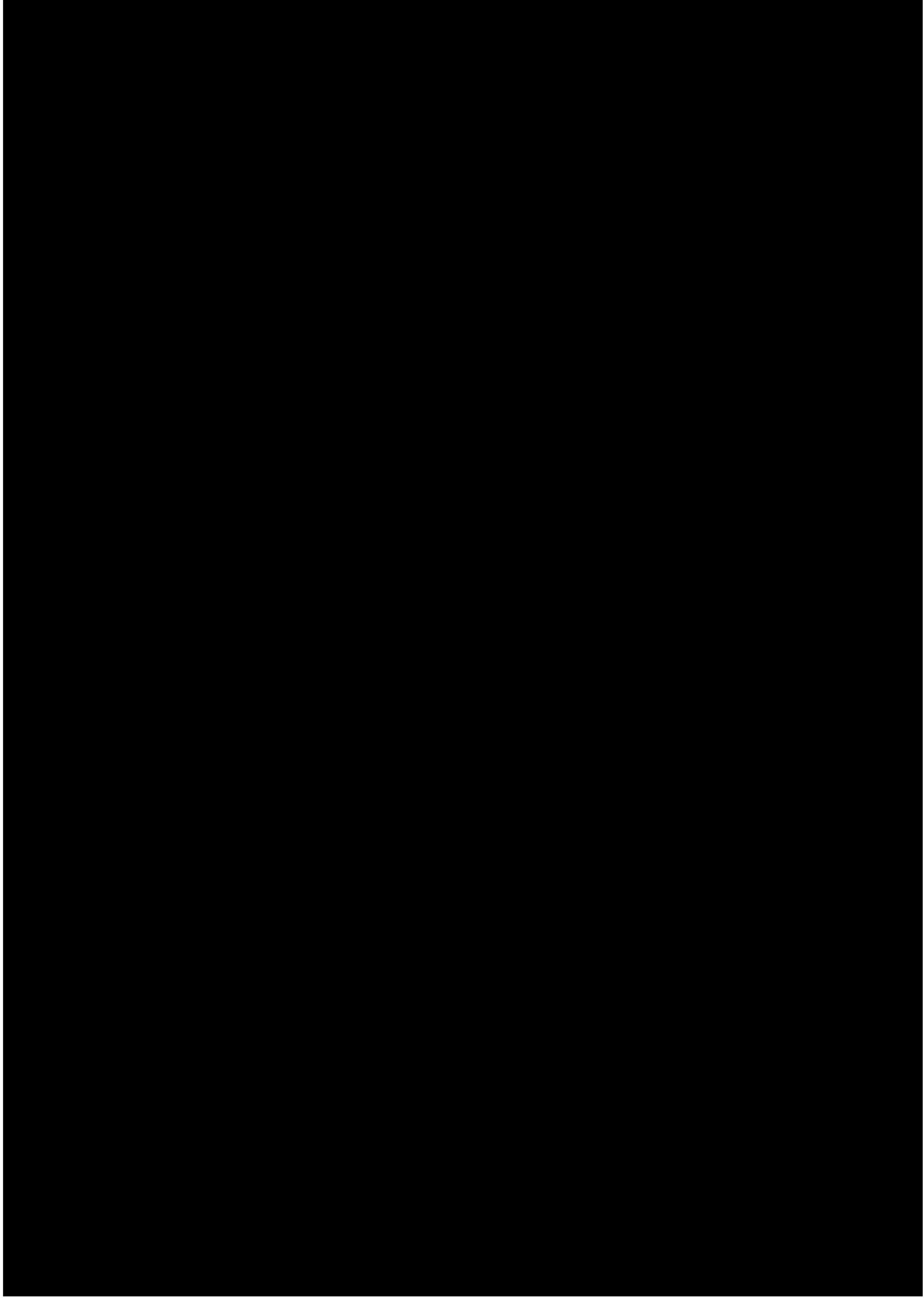
F.I.M.A.A.: appartamenti usati in zona viale della Libertà (zona 6): €/m2: 600,00 - 1.200,00.

FIAIP:

per appartamenti in buono stato -abitabili in zona Semicentro e zone omogenee: €/m2 600,00 - 900,00.

Per appartamenti in medesima zona da ristrutturare: €/m2 450,00 - 600,00.

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari ed operatori di settore.



**Note finali dell'esperto.**

Appartamento a piano 2° con accessorio (ripostiglio) a piano 3°, in buon contesto di quartiere, poco distante dal centro anche storico cittadino, porzione di condominio. Non dispone di autorimessa nè posto auto proprio. Il complesso condominiale di cui è parte l'immobile pignorato rientra, per tipologia architettonica e costruttiva, nello standard degli edifici dell'epoca. L'appartamento, alla data di sopralluogo, si presentava in condizioni di generale trascuratezza e necessita di interventi di manutenzione (presunte infiltrazioni dal soprastante terrazzo, lastrico solare, con interessamento di alcune porzioni di soffitti e pareti interne, risolte o da risolvere), porzioni pavimentazioni da riparare (parquet), da prevedere tinteggiature di pareti e soffitti, previo ripristino di intonaco e pitture nelle zone ammalorate, locali ripristini e manutenzione ai serramenti lignei esterni. Analogamente il condominio necessita di manutenzioni come attesta lo stato degli intonaci e pitture esterni. Il vano scala condominiale necessita anch'esso di urgenti manutenzioni per infiltrazioni, muffe a pareti e soffitti.

Erano rinvenute difformità edilizie anche con rilevanza strutturale. Regolarizzarle presuppone intervenire a posteriori acquisendo non solo rilievo e restituzione grafica dell'intero condominio ma anche la necessità di effettuare idonei sondaggi e/o scarifiche e/o scavi al fine di poter effettuare le verifiche strutturali ritenute opportune da professionista incaricato allo scopo per poter dare un giudizio in merito (collaudo in sanatoria).

**I relativi oneri sono rilevanti, dovendo implicitamente andare ad effettuare un controllo dell'intero condominio stesso, anche se l'immobile pignorato ne è solo porzione (diversamente non è possibile fare). Evidente che quanto appena scritto in aggiunta all'essere immobile datato e in stato di generale trascuratezza incidono in maniera significativa sul valore di mercato, poi ridotto del 15%, riducendone sensibilmente il prezzo a base d'asta.**

**Allegati**

Allegato 1 Verbale di sopralluogo del 25-07.2017.

Allegato 2 Fotografie del compendio alle date di sopralluogo nel corso dell'incarico di valutazione nell'E.I. n.353/2016.

Allegato 3 Documentazione catastale del compendio.

Allegato 4 Coordinate edilizie ed urbanistiche.

- Certificato di destinazione urbanistica ai sensi art.30 del D.P.R.n.380/01, art.34 L.R. 11.11.2009 e allegati;
- Attestazione ai sensi art.40-41 L.47/85 di assenza provvedimenti sanzionatori;
- Titoli autorizzativi Edilizi - Urbanistici.

Allegato 5 Titolo di provenienza.

Allegato 6 Visure ipotecarie in aggiornamento al certificato ventennale e formalità pregiudizievoli.

Allegato 7 Agenzia delle Entrate. Contratti di locazione o comodato.

Allegato 8 Estratto per riassunto dai registri degli atti di nascita e matrimonio, certificato contestuale, di [REDACTED] Verifica individuale con relative risultanze di [REDACTED] del Funzionario responsabile. Sentenza di scioglimento matrimonio del Tribunale di Pordenone.

Allegato 9 Amministratore condominiale e conseguente bilancio (condominiale) non esistenti alla data della presente (prendasi visione importante nota all'interno).

Allegato 10 Attestato di prestazione energetica.

Data generazione:

09-09-2017 17:09:30

L'Esperto alla stima  
Ing. Paolo Savoia

MINISTERO  
P. - Cat. S.F. - 481



# MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

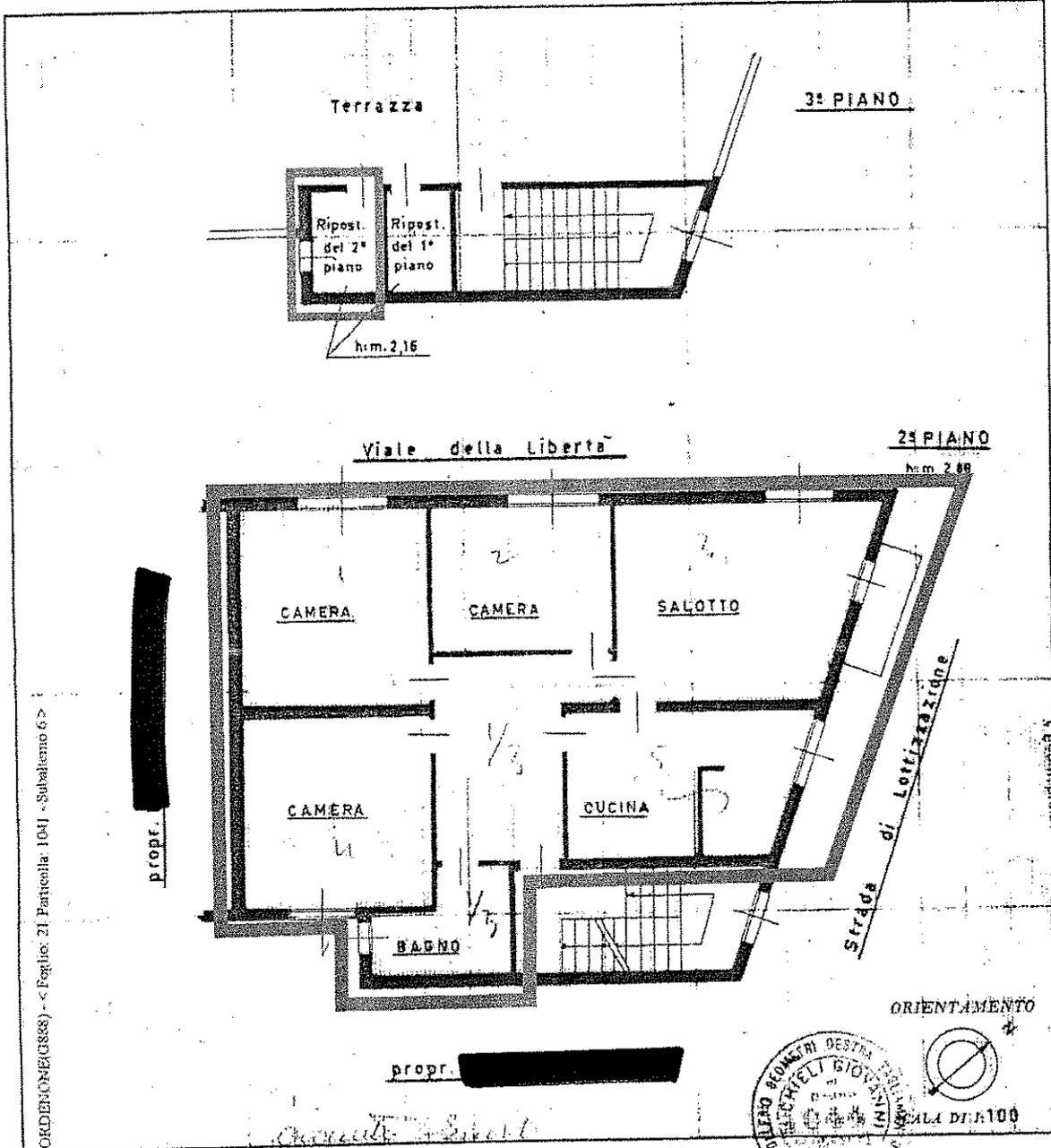
Lire  
20

(L. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1948, N. 432)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PORDENONE Via le della Libertà 30

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di UDINE (Scheda n.º0225693).



PORDENONE/CSSS) - < Foglio: 21, Particella: 1041 - Subalterno 6 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Comune di PORDENONE

Particella 1041

Subalterno 6

Form. n.º 3086

Allegato n.º 225693

Compilata dal [REDACTED] del (tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Udine-Destra Tagli

DATA 25 Maggio 1959

Firma [REDACTED]

