



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

contro:

N° Gen. Rep. **172/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-12-2024

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN VALVASONE ARZENE (PN)
Via Borgo Sant'Antonio n. 3

Lotto 001 - unico
abitazione terra/cielo
+deposito
+scoperto esclusivo

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

Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P

Partita IVA: 07970711219

Studio in: Via Vittorio Veneto 13 - 33097 Spilimbergo (PN)

Telefono: 0427-450224

Cellulare: 349-1483584

Email: **francescaaiello.arch@libero.it**

Pec: **arch.francesca.aiello@archiworldpec.it**



1. Dati Catastali

Bene: via Borgo Sant'Antonio n. 3 - Valvasone Arzene (PN), capoluogo - Valvasone (PN) - 33098

Descrizione zona:

Gli immobili pignorati sono siti in Comune di Valvasone Arzene (PN) capoluogo, in zona residenziale ad est del nucleo storico, interposta tra gli assi stradali di Via Roma e la SP1 di collegamento con Spilimbergo (PN) a nord e Casarsa della Delizia (PN) a sud; la zona, prevalentemente residenziale, è dotata di attrezzature ed è servita da viabilità che si connette facilmente con le principali arterie di comunicazione con il territorio circostante (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Lotto: 001 - unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo

Corpo: unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:**ABITAZIONE TERRA/CIELO+DEPOSITO:**

Intestati catastali: (v. ALL. 2.6.1)

Diritto di: Proprietà per in regime di comunione dei beni con

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

foglio 29, particella 343, subalterno 3, scheda catastale presentata il 29.01.2001 prot. n. 17672/2001 (v. ALL. 2.7), indirizzo Borgo Sant'Antonio n. 3, piano T-1-2, comune Valvasone Arzene (PN) - sezione Valvasone (B), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie Totale 105,00 mq; Totale escluse aree scoperte 99,00 mq, rendita € 266,49.

Bene: via Borgo Sant'Antonio n. 3 - Valvasone Arzene (PN), capoluogo - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 001 - unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo

Corpo: unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Borgo Sant'Antonio n. 3 - Valvasone Arzene (PN), capoluogo - Valvasone (PN) - 33098

Lotto: 001 - unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo

Corpo: unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO





4. Creditori Iscritti

Bene: via Borgo Sant'Antonio n. 3 - Valvasone Arzene (PN), capoluogo - Valvasone (PN) - 33098
Lotto: 001 - unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo
Corpo: unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo
Creditori Iscritti: BARCLAYS BANK IRELAND PLC



5. Comproprietari

Beni: via Borgo Sant'Antonio n. 3 - Valvasone Arzene (PN), capoluogo - Valvasone (PN) - 33098
Lotto: 001 - unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo
Corpo: unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo
Comproprietari: Nessuno



6. Misure Penali

Beni: via Borgo Sant'Antonio n. 3 - Valvasone Arzene (PN), capoluogo - Valvasone (PN) - 33098
Lotto: 001 - unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo
Corpo: unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo
Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Borgo Sant'Antonio n. 3 - Valvasone Arzene (PN), capoluogo - Valvasone (PN) - 33098
Lotto: 001 - unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo
Corpo: unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo
Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: via Borgo Sant'Antonio n. 3 - Valvasone Arzene (PN), capoluogo - Valvasone (PN) - 33098
Lotto: 001 - unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo
Prezzo base d'asta del lotto: € 53.488,80





SOMMARIO:

Lotto unico – corpo unico (abitazione+deposito+scoperto esclusivo):	5
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	7
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+deposito+scoperto esclusivo)	8
Informazioni in merito alla conformità catastale.....	9
2) Descrizione generale (quartiere e zona).....	9
3) Stato di possesso.....	10
4) Vincoli ed oneri giuridici.....	10
5) Altre informazioni per l'acquirente.....	12
6) Attuali e precedenti proprietari	12
7) Pratiche edilizie.....	15
7.1) Conformità edilizia.....	16
7.2) Conformità urbanistica.....	17
Descrizione del corpo unico (abitazione+deposito+scoperto esclusivo).....	19
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	23
Accessori.....	25
8) Valutazione complessiva del lotto.....	26
8.1) Criteri e fonti.....	26
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+deposito+scoperto esclusivo)	28
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
8.4) Prezzo base d'asta del lotto.....	29
ELENCO ALLEGATI	30



Beni in **Valvasone (PN)**
Località/Frazione **Valvasone Arzene (PN)**, capoluogo
via Borgo Sant'Antonio n. 3

Lotto: 001 - unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo

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

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

- certificato ipotecario n. PN 57809 del 2023 (v. ALL. 9.1);
- certificato storico catastale in data 30.11.2023 (v. ALL. 9.2);
- atto di pignoramento immobiliare notificato (v. ALL. 9.3);
- nota di trascrizione di pignoramento in data 20.11.2023 (v. ALL. 9.4);
- istanza di vendita in data 01.12.2023 (v. ALL. 9.5);
- atto di precetto notificato (v. ALL. 9.6);
- titolo esecutivo: contratto di mutuo fondiario in data 23.04.2007 (v. ALL. 9.7).

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

- **acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a maggio 2024:**
 - estratto di mappa catastale fl. 29 p.IIa 343 (v. ALL. 2.3);
 - estratto di mappa catastale fl. 29 con individuazione della particella 343 (v. ALL. 2.3);
 - elaborato planimetrico del fabbricato al fl. 29 p.IIa 343 di cui fanno parte gli immobili pignorati, datato 29.01.2001 (v. ALL. 2.4);
 - elenco dei subalterni del fabbricato al fl. 29 p.IIa 343 (v. ALL. 2.5);
 - visure catastali degli immobili pignorati:
 - visura dell'unità immobiliare attuale al fl. 29 p.IIa 343 sub. 3 (v. ALL. 2.6.1);
 - visura dell'area di base e pertinenza del fabbricato al fl. 29 p.IIa 343 (v. ALL. 2.6.2);
 - visura di precedente u.i. abitazione soppressa al fl. 29 p.IIa 343 sub. 2 (v. ALL. 2.6.3);
 - visura di precedente u.i. autorimessa soppressa al fl. 29 p.IIa 343 sub. 1 (v. ALL. 2.6.4);
 - planimetria catastale del fabbricato pignorato, fl. 29 p.IIa 343 sub. 3, datata 29.01.2001, prot. n. 17672/2001 (v. ALL. 2.7);
- **acquisizione di atti catastali non informatizzati, schede di accatastamento e planimetrie catastali di primo impianto (v. ALL. 2.8.4):**
 - dichiarazioni di unità immobiliari urbane in data 30.04.1964 prot. n. 130 (abitazione), ed in data 20.02.1967 prot. n. 242 (autorimessa), relative alle originarie unità immobiliari (ora sopresse) del fabbricato pignorato (v. ALL. 2.8.1);
 - planimetria catastale di primo impianto dell'abitazione al fl. 29 p.IIa 343 sub. 2 (soppressa), datata 30.04.1964 prot. n. 130 (v. ALL. 2.8.2);
 - planimetria catastale di primo impianto dell'autorimessa al fl. 29 p.IIa 343 sub. 1 (soppressa), datata 24.02.1967 prot. n. 242 (v. ALL. 2.8.3);



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

- titolo di provenienza della proprietà agli esecutati con atto di compravendita, e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1);
- titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari per successione di e relative note di trascrizione della successione e dell'accettazione di eredità (v. ALL. 3.2);
- titolo ante ventennio di provenienza della proprietà alla precedente proprietaria per compravendita, e relative note di trascrizione (v. ALL. 3.3);

➤ **acquisizione di ispezioni ipotecarie sull'unità immobiliare e sui soggetti intestatari:**

- ispezione ipotecaria sull'immobile al fl. 29 p.lla 343 sub. 3 in data 31.05.2024 (v. ALL. 3.4.1);
- ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato n data 06.07.2024 (v. ALL. 3.4.2);
- ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato in data 06.07.2024 (v. ALL. 3.4.3);
- note di iscrizione e/o trascrizione di formalità pregiudizievoli relative all'unità immobiliare pignorata, risultanti da ispezioni ipotecarie (v. ALL. 3.5).

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

Atto di pignoramento immobiliare notificato a in data 26.10.2023 ed a in data 19.10.2023 (v. ALL. 9.3);

atto giudiziario verbale di pignoramento immobili in data 15.11.2023 trascritto a Pordenone in data 20.11.2023 ai numeri: RG 16214, RP 12469, in favore di Barclays Bank Ireland PLC (v. ALL. 9.4, ALL. 3.5.2).

Trascrizioni di titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili da certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1) e da ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.4):

1) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati agli esecutati

per compravendita (v. ALL. 3.1):

Atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 23.04.2007, rep. n. 63016, racc. n. 14822 (v. ALL. 3.1.1); trascrizione in data 14.05.2007, RG 8920, RP 5192 (v. ALL. 3.1.2);

2) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari

per successione

(v. ALL. 3.2):

Dichiarazione di successione in data 15.03.2005 rep. n. 40/1014, di deceduta il 13.02.2005

(v. ALL. 3.2.1), trascrizione in data 28.05.2005, RG 9179, RP 5907 (v. ALL. 3.2.2);

Accettazione tacita dell'eredità di da parte di:

Atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 23.04.2007, rep. n. 63016, racc. n. 14822 (v. ALL. 3.2.4), trascrizione in data 14.05.2007, RG 8919, RP 5191 (v. ALL. 3.2.3);

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

per compravendita (v. ALL. 3.3):

Atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 24.07.1999, rep. n. 12715, racc. n. 2789 (v. ALL. 3.3.1), trascrizione in data 19.08.1999, RG 12663, RP 9086 (v. ALL. 3.3.2);

Accettazione tacita dell'eredità di

da parte di

venditori ad con atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 24.07.1999, rep. n. 12715, racc. n. 2789 (v. ALL. 3.3.1), trascrizione in data 14.05.2007, RG 8409, RP 5176 (v. ALL. 3.3.3).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Valvasone Arzene (PN), capoluogo, via Borgo Sant'Antonio n. 3

Il corpo unico pignorato consiste in una unità immobiliare di fabbricati sita in Comune di Valvasone Arzene (PN), in via Borgo Sant'Antonio n. 3 (v. ALL. 2 da ALL. 2.1 ad ALL. 2.5, ALL. 2.6.1, ALL. 2.6.2, ALL. 2.7, ALL. 5.2.1).

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un fabbricato terra/cielo comprendente un'abitazione articolata su 3 livelli comunicanti mediante scala interna, ed un adiacente deposito articolato su 1 livello; il tutto, con annesso scoperto esclusivo pertinenziale a corte (v. ALL. 2.7, ALL. 2.4, ALL. 5.2.1).

In particolare:

L'ABITAZIONE, accessibile dallo scoperto esclusivo, si articola su:

piano terra: composto da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno comunicante con il deposito più avanti menzionato;

piano primo: composto da disimpegno finestrato, 2 camere, bagno finestrato comunicante con terrazzo piano praticabile (copertura del sottostante deposito);

piano secondo: composto da un unico locale sottotetto/soffitta;

IL DEPOSITO, comunicante con locali dell'abitazione e dotato anche di accesso indipendente dallo scoperto esclusivo, si estende al piano terra e si compone di un locale finestrato con annesso locale cieco adibito a servizio igienico; la copertura del deposito è il terrazzo praticabile accessibile dal piano primo dell'abitazione;

LO SCOPERTO ESCLUSIVO, accessibile dalla strada pubblica mediante 2 cancelli (1 pedonale ed 1 carrabile), è una corte recintata che si estende innanzi al fronte sud dell'intero fabbricato.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre

Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

Stato Civile:

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre

Ulteriori informazioni sui debitori:



Identificato al Catasto Fabbricati:
ABITAZIONE TERRA/CIELO+DEPOSITO:
Intestati catastali: (v. ALL. 2.6.1)



Diritto di: Proprietà per in regime di comunione dei beni con



foglio 29, particella 343, subalterno 3, scheda catastale presentata il 29.01.2001 prot. n. 17672/2001 (v. ALL. 2.7), indirizzo Borgo Sant'Antonio n. 3, piano T-1-2, comune Valvasone Arzene (PN) - sezione Valvasone (B), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie Totale 105,00 mq; Totale escluse aree scoperte 99,00 mq, rendita € 266,49;

Derivante da:

Atto del 23/04/2007 Pubblico ufficiale GANDOLFI ANNALISA Sede SPILIMBERGO (PN) Repertorio n. 63016 - COMPRAVENDITA, Nota presentata con Modello Unico n. 5192.1/2007 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 14/05/2007. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale: VALVASONE (L657) (PN), Foglio 29, Particella 343, Sub. 3;

Confini:

CONFINI ABITAZIONE TERRA/CIELO+DEPOSITO:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

elaborato planimetrico catastale ed elenco dei subalterni del fabbricato (v. ALL. 2.4, ALL. 2.5);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.7);

schemi planimetrici dello stato dei luoghi da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2.1);

NORD: proprietà aliena;

EST: proprietà pubblica;

SUD: scoperto esclusivo corte della medesima proprietà;

OVEST: area scoperta di transito comune.



Identificato in Catasto Terreni:

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO: (v. ALL. 2.6.2)

Comune di VALVASONE ARZENE (M346B) (PN) Sezione VALVASONE (B),

Foglio 29, Particella 343; Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1; Particella con qualità: ENTE URBANO; Superficie: 130,00 mq;

Derivante da:

VARIAZIONE TERRITORIALE del 05/11/2014 in atti dal 06/02/2015 L.R. 20, proveniente dal Comune di Valvasone L657; trasferito al Comune di Valvasone Arzene, sezione Valvasone (B) M346B (n. 3/2015).

Confini:

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

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

elaborato planimetrico catastale ed elenco dei subalterni del fabbricato (v. ALL. 2.4, ALL. 2.5);

titolo di provenienza della proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.1.1):

NORD: p.lle 342 e 345 del fl. 29;

EST: p.lla 868 del fl. 29; SUD: strada pubblica via Borgo Sant'Antonio;

OVEST: p.lla 342 del fl. 29.



NOTA:**ERRATA INDICAZIONE DELLA SUPERFICIE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE:**

Con riferimento all'area di base e pertinenza del fabbricato, è necessario precisare che la consistenza catastale di 130,00 mq (corrispondente ad are 1 e centiare 30) risultante dalla visura catastale (v. ALL. 2.6.2), dal certificato storico catastale (v. ALL. 9.2), dal titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.1.1) e dal titolo di proprietà ante ventennio (v. ALL. 3.3.1), è stata erroneamente indicata come segue:

-nell'atto di pignoramento (v. ALL. 9.3) risulta indicata pari ad ettari 1,30 (anziché ettari 0, are 1, centiare 30) relativamente all'immobile censito in catasto terreni al fl. 29, p.la 343;

-nella nota di trascrizione del pignoramento (v. ALL. 9.4, ALL. 3.5.2) risulta indicata pari ad ettari 1, are 1, centiare 30 (anziché ettari 0, are 1, centiare 30) relativamente all'immobile censito in catasto terreni al fl. 29, p.la 343.

Tale incongruenza è stata segnalata anche dal custode giudiziario nominato, avv. Tiziano Borlina, nella sua relazione informativa ex art. 559 comma 3 c.p.c. nella quale l'errata indicazione della superficie dell'area di base e pertinenza è stata ritenuta irrilevante ai fini dell'identificazione dell'immobile pignorato (v. ALL. 1.6).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare pignorata, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1) ai vari piani, appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale vigente (v. ALL. 2.7), come si desume dagli schemi planimetrici esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.2.4).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto unico pignorato è sito in Comune di Valvasone Arzene (PN) capoluogo, in zona residenziale ad est del nucleo storico del Castello, interposta tra gli assi stradali principali di Via Roma e SP1 nel tratto Valvasone-Casarsa della Delizia, all'indirizzo di via Borgo Sant'Antonio n. 3.

Il lotto unico è costituito da un fabbricato terra/cielo, edificato tra il 1964 ed il 1967, comprendente un'abitazione indipendente articolata su 3 livelli (piani terra, primo, secondo), ed un un adiacente deposito con servizio igienico articolato su un unico livello (piano terra), comunicante con locali dell'abitazione. Il tutto, con annesso scoperto esclusivo a corte antistante, interposto tra la strada pubblica, da cui ha accesso, ed il fabbricato. Nelle adiacenze sono presenti fabbricati ad uso abitativo, attrezzature e servizi; la zona è servita da viabilità che si connette facilmente con le principali arterie di comunicazione del territorio circostante (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Caratteristiche zona:

di espansione adiacente al centro storico, normale.

Area urbanistica:

residenziale di completamento a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona:

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale di San Vito al Tagliamento - Pronto Soccorso (11,3 km).

Servizi offerti dalla zona:

municipio (distanza 700 m), farmacia (distanza 500 m), scuola materna (distanza 550 m), scuola primaria (distanza 1,1 km), scuola media (distanza 1,1 km), campo sportivo e palestra (distanza 1,0 km).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi:

Pordenone (21,2 km); Casarsa della Delizia (5,0 km); Codroipo (10,8 km); Spilimbergo (13,8 km); Aviano (30,1 km); Portogruaro (28,3 km); Udine (37,7 km).

Attrazioni storiche:

Castello e centro storico di Valvasone (500 m); Centro storico di Spilimbergo (13,8 km);

Principali collegamenti pubblici:

autobus per Pordenone, Spilimbergo: fermate distanza 500 m;

autobus per Casarsa, San Vito al Tagliamento: fermata distanza 120 m;

treni linea Venezia-Pordenone-Udine-Trieste: stazione Casarsa della Delizia (distanza 5,5 km);

treni linea Casarsa-Portogruaro: stazione Casarsa della Delizia (distanza 5,5 km).

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

Alla data dell'accesso forzoso (v. ALL. 1.4, ALL. 1.5) gli immobili pignorati sono risultati disabitati ed in stato di abbandono; l'esecutato è risultato ivi residente, come da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Valvasone Arzene (PN) in data 28.05.2024 (v. ALL. 3.7.1).

In esito all'indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, alla data del 29.05.2024 si è accertata l'insussistenza, in capo ai contribuenti e con riferimento agli immobili pignorati, di contratti di locazione vigenti presso l'Ufficio di Pordenone (v. ALL. 3.6).

In esito all'indagine effettuata presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Decimomannu (CA) (v. ALL. 3.7.3) si è desunto che non risulta presente né trascritto alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale avente ad oggetto l'abitazione pignorata.

In particolare: da estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di

(con annotazioni relative alla cessazione degli effetti civili del matrimonio), rilasciato dal Comune di in data 31.05.2024 (v. ALL. 3.7.3), risulta quanto segue:

si sono uniti in matrimonio il con provvedimento del Tribunale di in data n. è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi; in data hanno presentato ricorso al Tribunale di per la cessazione degli effetti civili del matrimonio; con sentenza del Tribunale in data è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio in oggetto.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 23/04/2007 ai nn. 63017/14823;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 14/05/2007 ai nn. 8921/2220;

Importo ipoteca: € 255.000,00; Importo capitale: € 85.000,00;

NOTE:

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

contratto di mutuo fondiario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.7);

ispezioni ipotecarie effettuate, sull'unità immobiliare pignorata e sui soggetti esegutati (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3);

nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 14.05.2007, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (v. ALL. 3.5.1).

Dalla nota di iscrizione (v. ALL. 3.5.1) si desume che l'ipoteca volontaria grava sugli immobili siti in Comune di Valvasone Arzene (PN) così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: foglio 29, particella 343, subalterno 3, categoria A/3, consistenza 6 vani, indirizzo Borgo Sant'Antonio n. 3;

Catasto Terreni: foglio 29, particella 343, ente urbano, consistenza are 1 e centiare 30;
contro:

ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

durata del mutuo: 30 anni;

a favore di:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC, CF: 80123490155 con sede in Milano (MI), domicilio eletto in Milano, via della Moscovia n. 18, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC contro

Derivante da:

atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di UNEP presso Tribunale di Pordenone (PN) in data 15/11/2023 ai nn. 2616/2023;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 20/11/2023 ai nn. 16214/12469.

La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:

certificato ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

nota di trascrizione del pignoramento depositata in atti della procedura (v. ALL.9.4);

ispezioni ipotecarie sui soggetti esegutati (v. ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3).

NOTA:

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sull'unità immobiliare pignorata, in data 31.05.2024 non si desume la nota di trascrizione del pignoramento (v. ALL. 3.4.1).

Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 3.5.2) si desume che la formalità pregiudizievole pignoramento grava sugli immobili siti in Comune di Valvasone Arzene (PN) così catastalmente identificati:

Catasto Fabbricati: foglio 29, particella 343, subalterno 3, categoria A/3, consistenza 6 vani, indirizzo Borgo Sant'Antonio n. 3, piani T-1-2;

Catasto Terreni: foglio 29, particella 343, ente urbano, consistenza indicata erroneamente in ettari 1, are 1 e centiare 30;

consistenza effettiva corretta, corrispondente a quella della visura catastale dell'immobile: are 1 e centiare 30 (v. ALL. 2.6.2);

contro:

ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

a favore di:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC, CF: 10508010963 con sede in Milano (MI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

ulteriori informazioni: l'atto di pignoramento è stato notificato il 19.10.2023 a Piga Giorgia ed il 15.11.2023 ex art. 143 c.p.c. a Gattoni Loris.

Dati precedenti relativi ai corpi: unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di presentazione energetica APE dell'abitazione pignorata è stato redatto il 21.08.2024 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato ing. Dennis Campagna (v. ALL. 1.3).

Codice certificato: 9305300005224 in data 21.08.2024, depositato presso il catasto CENEDfvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo INSIEL TS1-REGAPE-2024-0030163-A del 21.08.2024, relativo all'abitazione censita catastalmente al fl. 29, p.lla 343 sub. 3 (v. ALL. 6.1); classe energetica = G;

indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 265,51 kWh/ m2 anno.

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

Non sono risultati presenti.

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3), fino al 06.07.2024 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI

DAL 23.04.2007 (v. ALL. 3.1):

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN), in data 23/04/2007, ai nn. 63016/14822; registrato a Maniago (PN), in data 11/05/2007, ai nn. 846/1T; trascritto a Pordenone (PN), in data 14/05/2005, ai nn. 8920/5192.

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

Titolo: Atto di compravendita

Parti venditrici:

Parti acquirenti:

Oggetto di compravendita:

Fabbricato di civile abitazione posto su tre piani e composto da sei vani catastali, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Valvasone (PN) al fl. 29, mappale 343 sub. 3, Borgo Sant'Antonio n. 3, piano T-1-2, cat. A/3 cl. 1, vani 6, RC € 266,49;

L'area coperta e scoperta sulla quale è eretto il fabbricato risulta rilevata nel Catasto Terreni del Comune di Valvasone (PN) al fl. 29, mappale 343, ente urbano di Ha 00.01.30 (are 1 e centiare 30), e confina con strada e con i mappali 342 e 868 del fl. 29;

Provenienza:

La parte venditrice, in proprio e come sopra rappresentata, dichiara che il bene in oggetto è ad essa pervenuto per successione in morte di _____ apertasi il 13.02.2005, giusta denuncia n. 40 vol. 1014, registrata a Pordenone il 15.03.2005 ed ivi trascritta il 28.04.2005 ai nn. 9179/5907 di formalità;

Dichiarazioni edilizie ed urbanistiche:

Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed ai sensi del DPR n. 445 del 28.12.2000 e norme richiamate, la parte venditrice, richiamata sulla responsabilità penale prevista per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara che:

il fabbricato oggetto del presente atto è stato edificato anteriormente al 01.09.1967;

dichiara altresì, ai sensi del DPR n. 380/2001, che:

per i lavori di costruzione di un servizio igienico al piano terra è stata presentata al Comune di Valvasone in data 24.08.1999 la Denuncia di Inizio Attività prot. 6745, e che in data 30.01.2001 è stata presentata la comunicazione di fine lavori;

i suddetti lavori sono stati eseguiti in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti; non sono state apportate altre varianti per le quali dovevano essere richiesti specifici provvedimenti autorizzativi;

non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori, ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche.

PRECEDENTI PROPRIETARI

(v. ALL. 3.2):

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 di Pordenone (PN), in data 15/03/2005, ai nn. 40/1014; trascritto a Pordenone (PN), in data 28/05/2005, ai nn. 9179/5907.

DATI SALIENTI DESUNTI DAI TITOLI (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.4, ALL. 3.2.5):

Titolo: Dichiarazione di successione.

Titolo contenente accettazione tacita di eredità:

Atto di compravendita Data: 23.04.2007 Notaio: Annalisa Gandolfi – Spilimbergo (PN) REP. n. 63016 - RACC. n. 14822;

Trascrizione accettazione tacita di eredità:

Pordenone (PN) Data trascrizione: 14.05.2007 – RG 8919 - RP 5191

De cuius:

**Eredi (fratelli e sorelle):**

ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di

**Oggetto di successione:**

Fabbricato di civile abitazione posto su tre piani e composto da sei vani catastali, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Valvasone (PN) al fl. 29, mappale 343 sub. 3, Borgo Sant'Antonio n. 3, piano T-1-2, cat. A/3 cl. 1, vani 6, RC € 266,49.

L'area coperta e scoperta sulla quale è eretto il fabbricato risulta rilevata nel Catasto Terreni del Comune di Valvasone (PN) al fl. 29, mappale 343, ente urbano di Ha 00.01.30 (are 1 e centiare 30), e confina con strada e con i mappali 342 e 868 del fl. 29.

PRECEDENTE PROPRIETARIA ANTE VENTENNIO**dal 24.07.1999 al 15.03.2005****(v. ALL. 3.3):**

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN), in data 24/07/1999, ai nn. 12715/2789; trascritto a Pordenone (PN), in data 19/08/1999, ai nn. 12663/9086.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.4):**Titolo:** Atto di compravendita**Parti venditrici:****Parte acquirente:****Oggetto di compravendita:**

proprietari della quota pari ad ciascuno, trasferiscono ad che accetta ed acquista, l'immobile sito in Comune di Valvasone Borgo Sant'Antonio, eretto sull'area rilevata in nuovo catasto terreni alla partita 3729, fl. 29, mappale 343 di ha 0.01.30 (are una e centiare trenta) e precisamente:

Fabbricato ad uso di civile abitazione, disposto su tre elevazioni, composto da ingresso, cucina e pranzo al piano terra, disimpegno, bagno e due camere al piano primo, soffitta al piano secondo nonché garage al piano terra.

Detto immobile risulta rilevato nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Valvasone alla partita 267: fl. 29, mappale 343, sub. 1, via Roma n. 3, p. T, cat. C/6, cl. U, mq 13,00, RC L. 36.400; fl. 29, mappale 343, sub. 2, via Roma n. 3, p. T, cat. A/4, cl. 3, vani 4,5, RC L. 324.000;

l'area coperta e scoperta del fabbricato confina con via Roma e con i mappali 345 e 342 del fl. 29. Le parti precisano che catastalmente l'alloggio è stato erroneamente indicato solo al piano terra, mentre lo stesso è disposto su tre piani (T-1-2).

Le parti precisano inoltre che la voltura del presente atto dovrà essere preceduta dalla voltura della successione in morte



Provenienza:

Ciascuna parte alienante dichiara che quanto oggi venduto le è pervenuto:
 quanto alla quota di _____ per successione in morte di _____ apertasi il
 28.01.1980, giusta den. n. 2 vol. 583 registrata a Pordenone il 02.07.1980;
 quanto alla quota di 2/6 ciascuna, per successione in morte di _____ apertasi il
 05.11.1998 giusta den. 23 vol. 896 registrata a Pordenone il 14.12.1998;

Dichiarazioni edilizie ed urbanistiche:

Ai sensi delle leggi 04.01.1968 n. 15, 28.02.1985 n. 47, 26.06.1990 n. 165 e norme da esse richiamate, _____ dichiarano che il fabbricato oggetto del presente atto è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 e che successivamente non sono state eseguite opere per le quali dovevano essere richiesti specifici provvedimenti amministrativi.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 22/1999**

Intestazione:

Tipo pratica: DIA

Note tipo pratica: Progettista e Direttore lavori: geom. Leschiutta Milko

Per lavori: costruzione al piano terra, all'interno del fabbricato esistente, di un accessorio ad uso servizio igienico

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 24/08/1999 al n. di prot. 6745

Abitabilità/agibilità in data 09/05/2007.

NOTE:

Dagli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Valvasone Arzene (PN) (v. ALL. 4.4, ALL. 4.1), si desume che il progetto prevedeva l'intervento di costruzione di un accessorio ad uso di servizio igienico al piano terra all'interno del fabbricato, e precisamente all'interno di un locale precedentemente adibito ad autorimessa, ponendo quest'ultimo in comunicazione con locali adiacenti dell'abitazione mediante apertura di un vano di passaggio interno.

Documentazione contenuta negli atti della pratica n. 22/1999 resi disponibili dall'UTC di Valvasone Arzene (PN) (v. ALL. 4.1, ALL. 4.4):

denuncia di inizio attività;

relazione tecnica di asseverazione del progettista geom. Leschiutta Milko;

elaborati grafici (estratto di mappa, rilievo dello stato di fatto, progetto);

inizio lavori in data 13.09.1999, comunicazione di fine lavori con dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità al progetto approvato, in data 30.01.2001;

dichiarazione di abitabilità rilasciata il 09.05.2007 a

PREMESSE:

In risposta alla richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie inoltrata (v. ALL. 4.1), l'Ufficio Tecnico del Comune di Valvasone Arzene (PN) ha reperito in archivio ed ha reso disponibile per la consultazione e per l'estrazione di scansioni gli atti della pratica edilizia, così come riportati in ALL. 4.4 ed indicati in ELENCO ALLEGATI della presente relazione;

PRATICA EDILIZIA RISULTATA DISPONIBILE:

L'UTC ha reso disponibili gli atti relativi alla seguente pratica edilizia:

Pratica edilizia n. 22/1999 relativa a denuncia di inizio attività DIA, prot. n. 6745 del 24.08.1999 presentata da Infanti Ida per intervento di costruzione di un accessorio ad uso di servizio igienico al piano terra all'interno del fabbricato;

denuncia di inizio attività;

relazione tecnica di asseverazione del progettista geom. Leschiutta Milko;

elaborati grafici (estratto di mappa, rilievo dello stato di fatto, progetto);

inizio lavori in data 13.09.1999, comunicazione di fine lavori in data 30.01.2001, con dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità dei lavori al progetto approvato;

dichiarazione di abitabilità rilasciata il 09.05.2007

PRECISAZIONI:

L'Ufficio Tecnico Comunale di Valvasone Arzene (PN):

NON HA RILASCIATO, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie del 28.05.2024, la nota scritta (v. ALL. 4.1 pagg. 16-18), espressamente richiesta a mezzo pec, contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie presenti in archivio comunale e relative agli immobili;

HA RILASCIATO il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori prot. n. 6275 in data 01.07.2024 (v. ALL. 4.2);

HA RILASCIATO il certificato di destinazione urbanistica CDU 31/2024, prot. n. 6274 in data 01.07.2024 (v. ALL. 4.3).

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA EDILIZIA:

Sulla base della documentazione risultata disponibile, nella quale non è presente alcuna pratica edilizia relativa all'edificazione del fabbricato, si è assunto quale assetto di riferimento iniziale quello rappresentato, nel suo insieme, nelle planimetrie catastali di primo impianto (v. ALL. 2.8.2, ALL. 2.8.3) e relative dichiarazioni di unità immobiliari urbane (v. ALL. 2.8.1), datate rispettivamente 30.04.1964 per l'abitazione, ex unità immobiliare al fl. 29 p.lla 343 sub. 2 ora soppressa (v. ALL. 2.6.3, ALL. 2.8.2), e 20.02.1967 per l'autorimessa realizzata in adiacenza all'abitazione, ex unità immobiliare al fl. 29 p.lla 343 sub. 1 ora soppressa (v. ALL. 2.6.4, ALL. 2.8.3); successivamente l'autorimessa, con pratica edilizia n. 22/1999 DIA prot. n. 6745 del 24.08.1999 (v. ALL. 4.4) è stata trasformata internamente con la realizzazione dell'accessorio servizio igienico ed adibita a deposito; per effetto di tale modifica, le preesistenti unità immobiliari sub. 1 e sub. 2 sono state soppresse e l'intero fabbricato, oggi pignorato, è stato censito al fl 29 p.lla 343 sub. 3 attuale, come unica unità immobiliare abitativa (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.7). La pratica edilizia n. 22/1999 contiene dichiarazione del direttore dei lavori attestante la conformità dell'opera al progetto approvato, di cui il Comune aveva preso atto alla presentazione della DIA prot. n. 6745 del 24.08.1999 (v. ALL. 4.4).

Tenendo conto di tutto quanto sopra esposto, la situazione edilizia del complesso pignorato si può ritenere conforme, sulla base della documentazione risultata disponibile sopra menzionata, come si desume dagli schemi planimetrici (v. ALL. 5.2.5) esplicativi del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso, ed assetto dei grafici di progetto autorizzato (pratica edilizia n. 22/1999 DIA prot. n. 6745 del 24.08.1999 relativa al solo piano terra) e della planimetria catastale di primo impianto relativa ai piani primo e secondo, datata 30.04.1964 prot. n. 130 (v. ALL. 2.8.2).



Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibere specificate più avanti con riferimento al certificato in ALL. 4.3 ;
Zona omogenea:	B1 residenziale di completamento
Norme tecniche di attuazione:	Gli strumenti urbanistici vigenti e le relative prescrizioni sono specificate negli estratti dalle norme tecniche di attuazione del PRGC vigente riportate nel certificato di destinazione urbanistica CDU 31/2024, rif. id. 392846 SUAP, prot. n. 6724 in data 01.07.2024 (v. ALL. 4.3), rilasciato dal Comune di Valvasone Arzene (PN) in risposta alla domanda n. 392846 inoltrata in data 21.06.2024 (v. ALL. 4.3). Strumenti urbanistici vigenti menzionati nel certificato (v. ALL. 4.3): vigente Piano Regolatore Generale dell'ex Comune di Valvasone, approvato con D.P.G.R. n° 0423/Pres. del 10.12.1998 sua variante n. 15 approvato con delibera di Giunta Regionale del 7.10.2005 n. 2549, pubblicato sul BUR n. 46 del 16.11.2005 e successive varianti di dettaglio; vigente Piano Regolatore Generale dell'ex Comune di Arzene, approvato con D.P.G.R. n° 145/Pres. del 21.05.2003 e successive varianti di dettaglio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:**PREMESSE:**

La costruzione del fabbricato corrispondente all'unità immobiliare pignorata in via Borgo Sant'Antonio n. 3 è avvenuta anteriormente al 01.09.1967; sono state acquisite le copie cartacee di n. 2 planimetrie catastali di impianto (v. **ALL. 2.8.2, ALL. 2.8.3**) e relative dichiarazioni di unità immobiliari urbane che, nel loro insieme, costituiscono il fabbricato originario (v. **ALL. 2.8.1**):

-planimetria catastale di primo impianto dell'abitazione al fl. 29 p.lla 343 sub. 2 (ora soppressa), datata 30.04.1964 prot. n. 130 (v. **ALL. 2.8.2, ALL. 2.6.3**), relativa a fabbricato ad uso abitativo articolato su 3 livelli (T-1-2);

-planimetria catastale di primo impianto dell'autorimessa al fl. 29 p.lla 343 sub. 1 (ora soppressa), datata 24.02.1967 prot. n. 242 (v. **ALL. 2.8.3, ALL. 2.6.4**), relativa a fabbricato ad uso di autorimessa su unico livello (T), adiacente al preesistente fabbricato abitazione sopra citato;



l'intero fabbricato risultante dalle 2 su citate planimetrie catastali di impianto, è quello identificato nel titolo ante ventennio di provenienza della proprietà ad Infanti Ida per compravendita in data 24.07.1999 (v. ALL. 3.3.1);

successivamente, tale fabbricato è stato modificato nella porzione dell'originaria autorimessa, all'interno della quale è stato realizzato il locale adibito a servizio igienico-sanitario di cui alla pratica edilizia n. 22/1999, DIA presentata da Infanti Ida il 24.08.1999 prot. n. 6745 (v. ALL. 4.4).

Tale modifica, apportata all'assetto originario di impianto, è avvenuta in forza di pratica edilizia e sulla base di progetto acquisito con presa d'atto, ritenuto dal Comune di Valvasone rispettoso degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti (v. ALL. 4.4);

il fabbricato risultante dalla modifica è stato dichiarato abitabile dal Comune (v. ALL. 4.4).

PROVVEDIMENTI SANZIONATORI:

Il Comune di Valvasone Arzene (PN), con riferimento alla richiesta del 29.05.2024 prot. n. 5411, ha rilasciato in data 01.07.2024 certificato prot. n. 6275 di insussistenza di provvedimenti sanzionatori (v. ALL. 4.2).

Dal certificato risulta: ai sensi e per gli effetti della Legge 28.02.1985 n. 47 (artt. 40-41) e del D.P.R. n. 380/01, che per l'immobile posto in Borgo Sant'Antonio n. 3 e distinto al Foglio 29 mapp.le n. 343 sub. 3:

- è stata presentata in data 24.08.1999 prot. 6745 Dichiarazione di Inizio attività edilizia ai sensi della L.R. 52/91 per interventi di manutenzione straordinaria (costruzione di un servizio igienico al piano terra);
- non è stato adottato alcun provvedimento sanzionatorio.





Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **unico** –
abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

Regime Patrimoniale: comunione dei beni - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre

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

L'edificio è stato costruito nel: 1964-1967.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1999.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3 di via Borgo Sant'Antonio;

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,51 (abitazione piani terra e primo); m. 2,62 (deposito piano terra);

m. 2,32 max (soffitta); m. 1,45 min (soffitta).

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

Stato di manutenzione generale: scadente.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il corpo unico pignorato è un fabbricato terra/cielo costituito da un'unica unità immobiliare abitativa del tipo casa indipendente, articolata su 3 livelli, dotata di accessorio deposito (comunicante con i locali residenziali) e di scoperto esclusivo pertinenziale a corte (**v. ALL. 5.1.1 foto da 1 a 8**).

Il complesso è sito in Valvasone Arzene (PN), in via Borgo Sant'Antonio n. 3.

L'unità immobiliare pignorata, nell'assetto riscontrato in sito alla data dell'accesso (**v. ALL. 1.4**), attestato dalla documentazione fotografica (**v. ALL. 5.1.1, ALL. 5.1.2, ALL. 5.1.3, ALL. 5.1.4, ALL. 5.1.5**) e dagli schemi planimetrici (**v. ALL. 5.2.1**), comprende:

ABITAZIONE ai piani terra, primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna; l'abitazione è accessibile dallo scoperto esclusivo/corte antistante, il quale ha ingresso dalla strada pubblica;

l'abitazione è costituita da: (**v. ALL. 5.1.1 foto da 1 a 18**)

piano terra: ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno comunicante con deposito adiacente;

piano primo: disimpegno finestrato, 2 camere da letto, bagno finestrato comunicante con il terrazzo;

piano secondo: unico locale sottotetto/soffitta finestrato;

ACCESSORIO DEPOSITO al piano terra, adiacente all'abitazione con cui comunica internamente, è costituito da un locale finestrato e da un locale igienico-sanitario cieco;

il deposito è dotato anche di accesso indipendente dallo scoperto esclusivo/corte;

la copertura del deposito costituisce il terrazzo piano praticabile, accessibile dai locali residenziali al piano primo (**v. ALL. 5.1.1 foto da 19 a 28**);

SCOPERTO ESCLUSIVO a corte con aiuole, antistante il fronte sud dell'intero fabbricato ed interposto tra questo e gli spazi pubblici confinanti, recintato ed accessibile dalla via Borgo Sant'Antonio mediante un cancelletto pedonale (al civico n. 3) e mediante un cancello carrabile.



DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'ABITAZIONE:

Dalla strada, mediante cancelletto pedonale si accede allo scoperto esclusivo/corte (v. ALL. 5.1.1 foto da 8 a 15), e da qui, mediante portoncino si accede al locale di ingresso dell'abitazione; l'ingresso, a pianta rettangolare, comunica con il ripostiglio, con il soggiorno e con la scala interna di accesso al piano superiore (v. ALL. 5.1.2 foto da 1 a 19, ALL. 5.2.1).

Dall'ingresso si accede al soggiorno, a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio a sud sullo scoperto, comunicante con la cucina e con l'accessorio deposito (v. ALL. 5.1.2 foto da 20 a 35, foto da 45 a 48, ALL. 5.2.1).

Dal soggiorno si accede alla cucina, a pianta rettangolare, dotata di finestra sul fronte nord (v. ALL. 5.1.2 foto da 35 a 43, ALL. 5.2.1).

Dall'ingresso al piano terra si accede, mediante scala interna a C, al piano primo, e precisamente al disimpegno finestrato che comunica con le 2 camere da letto e con il bagno (v. ALL. 5.1.3 foto da 1 a 9, foto 26-27, ALL. 5.2.1).

Dal disimpegno si accede alla camera da letto 2, a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio a sud sullo scoperto (v. ALL. 5.1.3 foto da 10 a 16, ALL. 5.2.1).

Dal disimpegno si accede alla camera da letto 1, a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio a sud sullo scoperto (v. ALL. 5.1.3 foto da 17 a 25, ALL. 5.2.1).

Dal disimpegno si accede al bagno, a pianta rettangolare, dotato di porta finestra comunicante con il terrazzo; il bagno è accessoriato con lavabo, wc, bidet e vasca da bagno (v. ALL. 5.1.3 foto da 28 a 28, ALL. 5.2.1).

Dal bagno si accede al terrazzo adiacente al fronte ovest del fabbricato, con affacci sullo scoperto e sugli spazi pubblici (v. ALL. 5.1.3 foto da 39 a 54, ALL. 5.2.1).

Dal disimpegno si accede, mediante scala interna a C, al piano secondo, costituito da un unico locale sottotetto/soffitta a pianta rettangolare, dotato di 2 finestre sul fronte sud (v. ALL. 5.1.4 foto da 1 a 11, ALL. 5.2.1).

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'ACCESSORIO DEPOSITO:

Dalla strada, mediante cancello carrabile si accede allo scoperto esclusivo/corte (v. ALL. 5.1.1 foto da 19 a 21), e da qui, mediante portone si accede all'accessorio deposito;

il locale deposito, a pianta trapezoidale, è dotato di finestra sul fronte ovest e comunica con servizio igienico annesso e con il soggiorno dell'abitazione (v. ALL. 5.1.5 foto da 1 a 12, foto da 22 a 27, ALL. 5.2.1).

Dal locale deposito si accede al servizio igienico, a pianta trapezoidale, privo di finestre, accessoriato con lavabo, wc e doccia con cabina (v. ALL. 5.1.5 foto da 13 a 21, ALL. 5.2.1).

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 1.5) gli immobili sono risultati in scadenti condizioni generali.

I locali dell'abitazione sono dotati di elementi costitutivi di realizzazione non recente e di scarsa qualità, evidenziatisi in scadente e localmente cattivo stato di conservazione e manutenzione, attraverso le ispezioni "de visu" effettuate, in assenza di indagini strumentali.

Le ispezioni degli elementi costitutivi dell'immobile sono risultate difficili e non esaustivamente effettuabili in tutti i locali, considerata la difficoltà di accesso e percorribilità per lo stato di abbandono e di sporcizia in cui versano, con presenza di ampie ragnatele, di arredi vetusti e diffusamente impolverati, deteriorati e/o parzialmente smontati, di accumuli di materiali, scatole, masserizie e/o rifiuti sul piano di calpestio, sulle pareti, sugli arredi.

Non sono state effettuate indagini sulle strutture (fondali ed in elevazione) né sulla copertura a tetto, né sugli impianti.

Nei locali sono state riscontrate alcune criticità, estese o localizzate, visibili nella documentazione fotografica e così indicativamente riassumibili:

ingresso e scala interna: presenza di diffuso deterioramento dello strato di finitura e dell'intonaco nella parete perimetrale est (alla destra di chi entra/sale), con macchie, screpolature e segni di umidità (v. ALL. 5.1.2 foto 7, 12-13, 18-19, ALL. 5.1.3 foto 2-3, 6);

soggiorno: assenza di tratti di battiscopa, presumibilmente rimossi (v. ALL. 5.1.2 foto 20, 25-26, 31-32, 34);

cucina: presenza di deterioramento dello strato di finitura e dell'intonaco nella parte basamentale delle pareti (ove parzialmente ispezionabili e non coperte da arredi) con macchie, screpolature e segni di umidità (v. ALL. 5.1.2 foto 40-42);

camera 2: presenza di localizzato deterioramento dello strato di finitura e dell'intonaco nella parte basamentale della parete perimetrale est (ove parzialmente ispezionabile e non coperta dagli arredi) con macchie, screpolature, distacchi e segni di umidità (v. ALL. 5.1.3 foto 12, 15);

camera 1: presenza di deterioramento nel davanzale della finestra e nel pavimento antistante (v. ALL. 5.1.3 foto da 20 a 24);

bagno: presenza di localizzato deterioramento dello stato di finitura nella parte sommitale della parete perimetrale ovest e del soffitto adiacente, con segni di umidità, macchie, muffe (v. ALL. 5.1.3 foto 28);

terrazzo: presenza di soluzioni di continuità nell'impermeabilizzazione (priva di idonea protezione) del piano di calpestio; presenza di tegole spaccate cadute dal tetto; presenza di diffuso deterioramento dell'intonaco nei frontalini perimetrali e nell'intradosso della soletta (v. ALL. 5.1.3 foto 43, da 49 a 54);

sottotetto/soffitta: presenza localizzata di deterioramento e/o di soluzioni di continuità negli elementi lignei del tavolato soprastante le travi della copertura a falde (v. ALL. 5.1.4 foto 4, 6, 8-10);

accessorio deposito: nel locale deposito e nell'annesso locale igienico, presenza di diffuso deterioramento dello stato di finitura e dell'intonaco dell'intera superficie del soffitto e nella parte sommitale delle pareti adiacenti, con segni di umidità, macchie, muffe (v. ALL. 5.1.5 foto 7, da 20 a 25).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falda** materiale: **legno** condizioni: **non verificabili**
Riferito limitatamente a: abitazione

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **pedonale ad 1 anta; carrabile a 2 ante** materiale: **ferro**
apertura: **manuale**
Riferito limitatamente a: nella recinzione dello scoperto esclusivo/corte su strada

Infissi esterni tipologia: **ad anta singola o doppia** materiale: **legno** protezione: **tapparelle** materiale protezione: **legno** condizioni: **da revisionare e verniciare**
Riferito limitatamente a: abitazione

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno** condizioni: **da revisionare**
Riferito limitatamente a: abitazione

Infissi interni tipologia: **a soffietto** materiale: **plastica** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: abitazione - cucina

Manto di copertura materiale: **tegole laterizio** coibentazione: **inesistente** condizioni: **non verificabili**
Riferito limitatamente a: tetto copertura abitazione

Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco e tinteggiatura condizioni: scarse
Pavim. Esterna	materiale: manto bituminoso condizioni: scarse Riferito limitatamente a: terrazzo
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: valutabili solo localmente; calpestio ingombro di masserizie e rifiuti Riferito limitatamente a: abitazione - piano terra
Pavim. Interna	materiale: doghe di legno condizioni: valutabili solo localmente; calpestio ingombro di masserizie e rifiuti Riferito limitatamente a: abitazione - camere piano primo
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: scarse Riferito limitatamente a: abitazione - bagno
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: maniglia; serratura semplice condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: deposito
Rivestimento	ubicazione: pareti bagno, pareti cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: scarse Riferito limitatamente a: abitazione
Rivestimento	ubicazione: pareti materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: scarse, valutabili solo localmente (pareti ingombre di arredi, materiali, masserizie) Riferito limitatamente a: abitazione, deposito
Rivestimento	ubicazione: soffitti materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: scarse Riferito limitatamente a: abitazione
Rivestimento	ubicazione: soffitto materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: pesse Riferito limitatamente a: deposito
Rivestimento	ubicazione: pareti materiale: piastrelle ceramiche condizioni: generalmente scarse Riferito limitatamente a: deposito - bagno
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia, localmente componenti a vista condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati "de visu" senza esecuzione di indagini strumentali
Elettrico	tipologia: sottotraccia, localmente tratti in canalina condizioni: da normalizzare Riferito limitatamente a: deposito Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati "de visu" senza esecuzione di indagini strumentali



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **inesistente** diffusori: **termosifoni** condizioni: **non verificabili**

Riferito limitatamente a: abitazione

Note: impianto termico non funzionante, assenza di caldaia e di alimentazione, presenza di termosifoni e di rete di distribuzione non verificabile; nell'APE l'impianto di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda sanitaria è stato simulato, in quanto assente (v. ALL. 6.1).

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

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

SUPERFICI REALI LORDE:

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

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):

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

SUPERFICI REALI DELLA SOFFITTA E DEL TERRAZZO:

determinate ciascuna separatamente dalla superficie dei locali principali residenziali;

SUPERFICIE REALE DEI LOCALI ACCESSORI (DEPOSITO AL PIANO TERRA):

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, parete perimetrale esterna del fabbricato per l'intero spessore;

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

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

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO UNICO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **139,83 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali piano terra	sup reale lorda	1,00	48,29	€ 500,00
locali residenziali piano primo	sup reale lorda	1,00	46,15	€ 500,00
soffitta	sup reale lorda	0,40	18,46	€ 500,00
terrazzo	sup reale lorda	0,30	7,69	€ 500,00
locali accessori comunicanti	sup reale lorda	0,50	11,04	€ 500,00
scoperto esclusivo fino a 100 mq	sup reale lorda	0,10	8,21	€ 500,00

139,83**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio:

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Valvasone Arzene (PN) capoluogo, zona periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione terra/cielo

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 500,00

Valore di mercato max (€/mq): 750,00

Accessori:

unico –
abitazione terra/cielo
+deposito+scoperto esclusivo

1. deposito

Posto al piano terra
Composto da deposito con annesso servizio igienico
Sviluppa una superficie complessiva di 22,07 mq
Valore a corpo: € 0

L'accessorio deposito, comunicante con i locali dell'abitazione al piano terra, consiste in un locale finestrato a pianta trapezoidale, dotato di ingresso indipendente anche dallo scoperto esclusivo, ed è dotato di annesso locale cieco adibito a servizio igienico.

Il deposito (ex autorimessa) non è dotato di proprio identificativo catastale, ma fa parte dell'unità immobiliare abitativa al fl. 29, p.la 343 sub. 3 (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.6.4, ALL. 2.6.3, ALL. 2.7).

L'accessorio deposito è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.8).

unico –
abitazione terra/Cielo
+deposito+scoperto esclusivo

2. scoperto esclusivo

Posto al piano terra
Composto da corte
Sviluppa una superficie complessiva di 82,06 mq
Valore a corpo: € 0

Lo scoperto esclusivo consiste in uno spazio a pianta pressoché trapezoidale antistante il fronte sud del fabbricato, adibito a corte con aiuole, accessibile dalla strada pubblica via Borgo Sant'Antonio mediante cancelletto pedonale al civico n. 3 ed altresì attraverso cancello carrabile.

Dallo scoperto si accede all'abitazione ed al deposito al piano terra.

Lo scoperto esclusivo non è dotato di un proprio identificativo catastale ma fa parte dell'unità immobiliare abitativa al fl. 29, p.la 343 sub. 3 (v. ALL. 2.6.1).

L'accessorio scoperto esclusivo è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.8).

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

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

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

in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (centro urbano di Valvasone Arzene), 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 12 mesi anteriori ad agosto 2024 (v. ALL. 7.7); applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile oggetto di stima (v. ALL. 7.8); conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al metro quadrato di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 7.8;

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

i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati immobiliari risultate disponibili (v. ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5, ALL. 7.6);

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima, tenendo conto contestualmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 7.7, ALL. 7.8) e delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1);

IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

Successivamente, applicazione di una detrazione nella misura del 10% per tener conto dello stato di abbandono in cui versa il compendio pignorato;

V) Decurtazione, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dell'importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1).

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.8)

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3 da ALL. 3.1 ad ALL. 3.5)

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

Ufficio Tecnico di Comune di Valvasone Arzene (PN) (v. ALL. 4)

Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Valvasone Arzene (PN) (v. ALL. 3.7.1)

Ufficio Anagrafe del Comune di Quartu Sant'Elena (CA) (v. ALL. 3.7.2)

Ufficio Stato Civile del Comune di Decimomannu (CA) (v. ALL. 3.7.3).

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

- Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1)
- Quotazioni estratte da Borsino FIMAA Provincia di Pordenone (v. ALL. 7.2)
- Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.3)
- Quotazioni estratte da Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 7.4)
- Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 7.5)
- Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.6).

FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE - IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI:

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 12 mesi anteriori ad agosto 2024, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con l'abitazione pignorata, siti in Comune di Valvasone Arzene (PN) capoluogo (v. ALL. 7.7).

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

desunti dalle fonti risultate disponibili:

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

Comune di Valvasone Arzene (PN), zona periferica, fuori le mura del capoluogo, abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo:
min=€/mq 500,00; max=€/mq 750,00; medio=€/mq 625,00;

2) Borsino immobiliare FIMAA Provincia di Pordenone (v. ALL. 7.2):

Comune di Valvasone Arzene (PN), periferia, abitazioni usate:
min=€/mq 400,00; max=€/mq 1.000,00; medio=€/mq 700,00;

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

Comune di Valvasone Arzene (PN), zona semicentrale del capoluogo, fuori le mura, abitazioni in vendita: medio=€/mq 648,00;

4) Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 7.4):

Comune di Valvasone Arzene (PN), zona indistinta, prezzo di offerta in vendita per immobili residenziali: medio=€/mq 800,00; applicando una percentuale media del 15% per trattativa di compravendita, si ottiene il valore medio indicativo di circa € 680,00;

5) Immobiliare.it (v. ALL. 7.5):

Comune di Valvasone Arzene (PN), zona indistinta, prezzo di offerta in vendita per immobili residenziali: medio=€/mq 804,00; applicando una percentuale media del 15% per trattativa di compravendita, si ottiene il valore medio indicativo di circa € 683,00;

6) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 7.6):

Comune di Valvasone Arzene (PN), zona urbana indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali: min=€/mq 565,00; max=€/mq 885,00; medio=€/mq 725,00.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume un parametro unitario medio puramente indicativo per abitazioni in stato conservativo normale, compreso tra un minimo di €/mq 400,00 ed un massimo di €/mq 1.000,00, con un valore medio di €/mq 700,00.



8.2 Valutazione corpi:

unico - abitazione terra/cielo+deposito+scoperto esclusivo. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso scoperto esclusivo, con annesso deposito

Stima sintetica comparativa parametrica: € 62.928,00.

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

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach, con il supporto dei dati di recenti compravendite nella zona (v. ALL. 7.7, ALL. 7.8):

valore totale stimato del subject = € 71.285,44=

valore unitario risultante = €/mq 509,81;

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

desunti dalle fonti risultate disponibili (v. ALL. 7.1, ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5, ALL. 7.6): dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario minimo pari ad €/mq 400,00 ed un massimo pari ad €/mq 1.000,00 con un valore medio pari ad €/mq 700,00.

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA-Market Comparison Approach (v. ALL. 7.8), che si basa su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate (v. ALL. 7.7), si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima quello minimo assunto in cifra tonda, tenendo anche conto delle condizioni dell'immobile: VU = €/mq 500,00.

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

V complessivo = VU * SC = €/mq 500,00 * mq 139,83 = € 69.920,00=;

a tale valore complessivo stimato è stata applicata la detrazione del 10% per tener conto dello stato di abbandono in cui versa, presumibilmente da lungo tempo:

detrazione = 10% di € 69.920,00 = € 6.992,00;

quindi si è assunto il valore stimato ridotto dell'intero corpo pignorato, risultante dalle sottostanti tabelle:

V ridotto = € 69.920,00 - € 6.992,00 = € 62.928,00=.





<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali piano terra	48,29	€ 500,00	€ 24.145,00
locali residenziali piano primo	46,15	€ 500,00	€ 23.075,00
soffitta	18,46	€ 500,00	€ 9.230,00
terrazzo	7,69	€ 500,00	€ 3.845,00
locali accessori comunicanti	11,04	€ 500,00	€ 5.520,00
scoperto esclusivo fino a 100 mq	8,21	€ 500,00	€ 4.105,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo stato di abbandono detrazione del 10.00%			€ 69.920,00
Valore corpo			€ -6.992,00
Valore accessori			€ 62.928,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 62.928,00

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 terra/cielo+ deposito+ scoperto esclusivo	Abitazione di tipo economico [A3] con annessi deposito e scoperto esclusivo	139,83	€ 62.928,00	€ 62.928,00

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%)	€ 9.439,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 53.488,80
---	--------------------



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

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 16.05.2024 (pagg. 1-10)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 23.05.2024 (pagg. 1-5)
- **ALL. 1.3:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-6)
- **ALL. 1.4:** Verbali degli accessi presso gli immobili pignorati (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.5:** Verbale di accesso forzoso presso gli immobili pignorati, redatto dal custode giudiziario nominato avv. Tiziano Borlina in data 17.07.2024 (pagg. 1-8)
- **ALL. 1.6:** Relazione informativa ex art. 559, comma 3, c.p.c. redatta dal custode giudiziario nominato avv. Tiziano Borlina in data 26.06.2024 (pagg. 1-4)
- **ALL. 1.7:** Comunicazione variazione recapiti esperto estimatore (pagg. 1-19)

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

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento degli immobili pignorati (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale del fl. 29 ed estratto di mappa con individuazione della particella 343 (pagg. 1-2)
- **ALL. 2.4:** Elaborato planimetrico del fl. 29, p.lla 343, datato 29.01.2001 (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.5:** Elenco subalterni del fl. 29 p.lla 343 di cui fanno parte gli immobili pignorati (unica pag.)
- **ALL. 2.6:** Visure catastali degli immobili pignorati:
 - ALL. 2.6.1:** Visura dell'unità immobiliare pignorata al fl. 29 p.lla 343 sub. 3 (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.6.2:** Visura dell'area di base e pertinenza del fabbricato al fl. 29 p.lla 343 (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.6.3:** Visura della precedente unità immobiliare abitazione (soppressa) al fl. 29 p.lla 343 sub. 2 (pagg. 1-3)
 - ALL. 2.6.4:** Visura della precedente unità immobiliare autorimessa (soppressa) al fl. 29 p.lla 343 sub. 1 (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.7:** Planimetria catastale dell'abitazione pignorata, fl. 29 p.lla 343 sub. 3, datata 29.01.2001, prot. n. 17672/2001 (unica pag.)
- **ALL. 2.8:** Accesso agli atti amministrativi di natura catastale presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Pordenone per accesso ed acquisizione di copia di atti non informatizzati:
 - ALL. 2.8.1:** Dichiarazioni di unità immobiliari urbane in data 30.04.1964 prot. n. 130 (abitazione), ed in data 20.02.1967 prot. n. 242 (autorimessa), relative alle originarie unità immobiliari (ora sopresse) del fabbricato pignorato (pagg. 1-8)
 - ALL. 2.8.2:** Copia di planimetria catastale di primo impianto dell'abitazione al fl. 29 p.lla 343 sub. 2 (soppressa), datata 30.04.1964 prot. n. 130 (unica pag.)
 - ALL. 2.8.3:** Copia di planimetria catastale di primo impianto dell'autorimessa al fl. 29 p.lla 343 sub. 1 (soppressa), datata 24.02.1967 prot. n. 242 (unica pag.)
 - ALL. 2.8.4:** Richiesta di accesso agli atti amministrativi di natura catastale inoltrata all'Ufficio e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-40)

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

- **ALL. 3.1: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati agli esecutati con atto di compravendita:**
 - ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 23.04.2007, rep. n. 63016, racc. n. 14822, acquisito in copia telematica presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, laddove risulta trascritto il 14.05.2007, RG 8920, RP 5192; registrato a Maniago (PN) il 11.05.2007 al n. 846 1T (pagg. 1-20)

ALL. 3.1.2: Nota di trascrizione in data 14.05.2007, RG 8920, RP n. 5192, relativa all'atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 23.04.2007, rep. n. 63016, racc. n. 14822 (pagg. 1-3)

ALL. 3.1.3: Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 23.04.2007, rep. n. 63016, racc. n. 14822 (pagg. 1-2)

▪ **ALL. 3.2: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari**

per successione:

ALL. 3.2.1: Dichiarazione di successione in data 15.03.2005 rep. n. 40/1014, di (deceduta il 13.02.2005), acquisita in copia telematica presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, laddove risulta trascritta il 28.05.2005, RG 9179, RP 5907 (pagg. 1-2)

ALL. 3.2.2: Nota di trascrizione in data 28.05.2005, RG 9179, RP 5907, relativa a denuncia di successione di in data 15.03.2005, rep. n. 40/1014 (pagg. 1-3)

ALL. 3.2.3: Nota di trascrizione in data 14.05.2007, RG 8919, RP 5191, relativa ad accettazione tacita dell'eredità di da parte di:

(pagg. 1-3)

ALL. 3.2.4: Titolo contenente accettazione tacita dell'eredità di da parte di:

Atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 23.04.2007, rep. n. 63016, racc. n. 14822 (pagg. 1-21)

ALL. 3.2.5: Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da denuncia di successione di in data 15.03.2005, rep. n. 40/1014 (unica pag.)

▪ **ALL. 3.3: Titolo ante ventennio di provenienza della proprietà degli immobili alla precedente proprietaria con atto di compravendita:**

ALL. 3.3.1: Atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 24.07.1999, rep. n. 12715, racc. n. 2789, acquisito in copia telematica presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, laddove risulta trascritto il 19.08.1999, RG 12663, RP 9086 (pagg. 1-4)

ALL. 3.3.2: Nota di trascrizione in data 19.08.1999, RG 12663, RP n. 9086, relativa all'atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 24.07.1999, rep. n. 12715, racc. n. 2789 (pagg. 1-2)

ALL. 3.3.3: Nota di trascrizione in data 14.05.2007, RG 8409, RP 5176, relativa ad accettazione tacita dell'eredità di da parte di

venditori ad con atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) in data 24.07.1999, rep. n. 12715, racc. n. 2789 (pagg. 1-2)

ALL. 3.3.4: Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da atto di compravendita per Notaio Annalisa Gandolfi di Spilimbergo (PN) 24.07.1999, rep. n. 12715, racc. n. 2789 (pagg. 1-2)

▪ **ALL. 3.4: Ispezioni ipotecarie sull'unità immobiliare pignorata e sui soggetti eseguiti:**

ALL. 3.4.1: Ispezione ipotecaria sull'immobile al fl. 29 p.la 343 sub. 3, in data 31.05.2024 (pagg. 1-2)

ALL. 3.4.2: Ispezione ipotecaria sul soggetto in data 06.07.2024 (pagg. 1-2)

ALL. 3.4.3: Ispezione ipotecaria sul soggetto in data 06.07.2024 (pagg. 1-2)

- **ALL. 3.5:** Note di iscrizione e/o trascrizione di formalità pregiudizievoli relative all'unità immobiliare pignorata, risultanti da ispezioni ipotecarie;
 - ALL. 3.5.1:** Nota di iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in data 14.05.2007, RG 8921, RP 2220 (pagg. 1-3)
 - ALL. 3.5.2:** Nota di trascrizione di atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a favore di BARCLAYS BANK IRELAND PLC, in data 20.11.2023, RG 16214, RP 12469 (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.6:** Accertamento inerente alla insussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: attestazione negativa rilasciata in data 29.05.2024 da Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, e relativa richiesta inoltrata (pagg. 1-7)
- **ALL. 3.7:** Accertamenti di anagrafe e stato civile relativi agli esecutati
 - ALL. 3.7.1:** Certificato anagrafico contestuale di residenza e stato di famiglia di _____ rilasciato dal Comune di _____ in data 28.05.2024, con richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-6)
 - ALL. 3.7.2:** Certificato anagrafico contestuale di residenza e stato di famiglia di _____ rilasciato dal Comune di _____ in data 19.06.2024, con richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-19)
 - ALL. 3.7.3:** Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio di _____ e _____ (con annotazioni relative alla cessazione degli effetti civili del matrimonio), rilasciato dal Comune di _____ in data _____ con richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-15)

ALL. 4: Situazione edilizia, urbanistica e vincolistica degli immobili pignorati:

- **ALL. 4.1:** Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico del Comune di Valvasone Arzene (PN) (pagg. 1-18)
- **ALL. 4.2:** Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Valvasone Arzene (PN) in data 01.07.2024, prot. n. 6275, e relativa richiesta intercorsa (pagg. 1-7)
- **ALL. 4.3:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Valvasone Arzene (PN), CDU 31/2024 rif. id. 392846 SUAP, prot. n. 6274 in data 01.07.2024, e relativa richiesta intercorsa (pagg. 1-30)
- **ALL. 4.4:** Pratica edilizia n. 22/1999 relativa a denuncia di inizio attività DIA, prot. n. 6745 del 24.08.1999 presentata da Infanti Ida per intervento di costruzione di un accessorio ad uso di servizio igienico al piano terra all'interno del fabbricato: (pagg. 1-13)
denuncia di inizio attività;
relazione tecnica di asseverazione del progettista geom. Leschiutta Milko;
elaborati grafici (estratto di mappa, rilievo dello stato di fatto, progetto);
inizio lavori in data 13.09.1999, comunicazione di fine lavori in data 30.01.2001, con dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità dei lavori al progetto approvato;
dichiarazione di abitabilità rilasciata il 09.05.2007 a

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

- **ALL. 5.1: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi** riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 5.1.1:** Foto generali del fabbricato e dello scoperto esclusivo, con riferimenti planimetrici (*foto 1-28; pagg. 1-6*)
 - ALL. 5.1.2:** Foto dei locali dell'abitazione al piano terra, con riferimenti planimetrici (*foto 1-48; pagg. 1-9*)
 - ALL. 5.1.3:** Foto dei locali dell'abitazione al piano primo e del terrazzo, con riferimenti planimetrici (*foto 1-54; pagg. 1-10*)
 - ALL. 5.1.4:** Foto della soffitta al piano secondo, con riferimenti planimetrici (*foto 1-11; pagg. 1-3*)
 - ALL. 5.1.5:** Foto dei locali accessori al piano terra, con riferimenti planimetrici (*foto 1-27; pagg. 1-5*)
- **ALL. 5.2: Rilievo dello stato dei luoghi** riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 5.2.1:** Schemi planimetrici dello stato dei luoghi (*pagg. 1-6*)
 - ALL. 5.2.2:** Schemi planimetrici con indicazione delle superfici reali lorde (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 5.2.3:** Schemi planimetrici quotati con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 5.2.4:** Schemi planimetrici esplicativi del raffronto tra assetto reale dell'unità immobiliare pignorata riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto della planimetria catastale (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 5.2.5:** Schemi planimetrici esplicativi del raffronto tra assetto reale dell'unità immobiliare pignorata riscontrato in sito alla data dell'accesso, ed assetto dei grafici di progetto autorizzato (pratica edilizia n. 22/1999 DIA prot. n. 6745 del 24.08.1999 relativa al solo piano terra) e della planimetria catastale di primo impianto relativa ai piani primo e secondo, datata 30.04.1964 prot. n. 130 (*pagg. 1-2*)

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

- **ALL. 6.1:** Attestato di Prestazione Energetica - APE relativo all'abitazione pignorata, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Valvasone Arzene (PN) al fl. 29 p.lla 343 sub. 3, redatto in data 21.08.2024 dal tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna, codice certificato 9305300005224, depositato nel Catasto CENEDFVG della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo INSIEL: TS1-REGAPE-2024-0030163-A del 21.08.2024 (*pagg. 1-10*)

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

- **ALL. 7.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 7.2:** Quotazioni estratte da: Borsino immobiliare FIMAA (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 7.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 7.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Wikicasa.it (*unica pag.*)
- **ALL. 7.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 7.6:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info (*unica pag.*)
- **ALL. 7.7:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Valvasone Arzene (PN) (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 7.8:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (*pagg. 1-6*)

ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 8.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
 - ALL. 8.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 27.05.2024 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 19.08.2024 (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.2:** Diritti conservatoria Registri Immobiliari Pordenone per ispezioni ipotecarie, consultazioni di titoli cartacei, rilascio di copia di titolo cartaceo:
 - ALL. 8.2.1:** Ricevuta pagamento consultazione cartacea titolo in data 27.05.2024 (unica pag.)
 - ALL. 8.2.2:** Ricevuta pagamento 2 consultazioni cartacee titoli in data 30.05.2024 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.2.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 31.05.2024 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.2.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 06.07.2024 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.2.5:** Ricevuta pagamento consultazione cartacea in data 08.07.2024 (unica pag.)
- **ALL. 8.3:** Diritti Comune Valvasone Arzene (PN) per accesso agli atti di pratiche edilizie (pagg. 1-8)
- **ALL. 8.4:** Diritti Comune Valvasone Arzene (PN) per certificato di destinazione urbanistica (pagg. 1-12)
- **ALL. 8.5:** Diritti Agenzia Entrate per accesso agli atti del Catasto: ricevuta di pagamento con bonifico in data 08.08.2024 (pagg. 1-6)
- **ALL. 8.6:** 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. 8.6.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 12.08.2024 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.6.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 12.08.2024 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.6.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 21.08.2024 (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.7:** Competenze tecniche dell'ausiliario autorizzato ed abilitato ing. Dennis Campagna (comprenditive di ritenuta d'acconto), per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione pignorata; fattura proforma n. 38/2024 del 26.08.2024 (unica pag.)

ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 9.1:** Certificato ipotecario (pagg. 1-25)
- **ALL. 9.2:** Certificato storico catastale (pagg. 1-6)
- **ALL. 9.3:** Atto di pignoramento immobiliare notificato (pagg. 1-13)
- **ALL. 9.4:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 20.11.2023 (pagg. 1-7)
- **ALL. 9.5:** Istanza di vendita in data 01.12.2023 (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.6:** Atto di precetto notificato (pagg. 1-10)
- **ALL. 9.7:** Titolo esecutivo: Contratto di mutuo fondiario in data 23.04.2007 (pagg. 1-51)

 Data generazione:
 28-09-2024 17:09:28

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello