



Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. 69/2025



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2026

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott.ssa ELISA TESCO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni in Pordenone (PN)
Via Revedole n. 5
Condominio "RESIDENZA AL LAGO"

Lotto 001 - unico
(abitazione+cantina+autorimessa)



Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello

Codice fiscale: LLAFCN62L60F839P

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 Revedole n. 5 - Condominio RESIDENZA AL LAGO - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona:

Gli immobili pignorati sono siti in Comune di Pordenone, in zona periferica del capoluogo ubicata ad est del centro storico, e fanno parte di un fabbricato residenziale condominiale multipiano con ingresso da Via Revedole al civico n. 5.

La zona, residenziale prossima a servizi, parco urbano ed attrezzature commerciali, dista circa 600 m dall'incrocio stradale di Via Revedole con Viale Martelli-Via Rivierasca-Viale Dante, assi viari di circonvallazione del centro storico di Pordenone, e dista circa 550 m dall'incrocio di Via Revedole con la SS 13 (nel tratto di viale Aquileia), asse viario a scorrimento veloce che si connette facilmente con la viabilità di collegamento tra la città ed il territorio regionale ed interregionale

(v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

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

Corpo: unico (abitazione+cantina+autorimessa)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:**ABITAZIONE+CANTINA:** (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.8.1)Intestati catastali:

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 23, particella 672, subalterno 7, scheda catastale scheda D n. 0534932, prot. n. 1584/71, data di presentazione 12/08/1971, indirizzo via Revedole n. 5, scala A, interno 7, piano 3 (abitazione) - S1 (cantina), comune Pordenone (PN) (G888), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale 97,00 mq; escluse aree scoperte 93,00 mq, rendita € 695,93;

AUTORIMESSA: (v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2)Intestati catastali:

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 23, particella 672, subalterno 43, scheda catastale scheda Dn. 0534842, prot. n. 1619/71, data di presentazione 12.08.1971, indirizzo via Revedole n. 5, piano S1, comune Pordenone (PN) (G888), categoria C/6, classe 5, consistenza 14,00 mq, superficie totale 14,00 mq, rendita € 67,97;

2. Possesso

Bene:

Via Revedole n. 5 - Condominio RESIDENZA AL LAGO - capoluogo - Pordenone (PN) – 33170

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

Corpo: unico (abitazione+cantina+autorimessa)

Possesso:

Occupato da [REDACTED] e dai suoi familiari (v. ALL. 3.6.2), con contratto di locazione stipulato in data 05/06/2014 per l'importo di euro 440,00 con cadenza mensile

Contratto registrato a Pordenone il 05/06/2014 ai nn. 1677 Mod. 3T (v. ALL. 3.5.2)

Tipologia contratto: 3+2 con proroghe, scadenza 30/06/2027

Data di rilascio: 30/06/2027

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene:

Via Revedole n. 5 - Condominio RESIDENZA AL LAGO - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

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

Corpo: unico (abitazione+cantina+autorimessa)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene:

Via Revedole n. 5 - Condominio RESIDENZA AL LAGO - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

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

Corpo: unico (abitazione+cantina+autorimessa)

Creditori Iscritti:

[REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Bene:

Via Revedole n. 5 - Condominio RESIDENZA AL LAGO - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

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

Corpo: unico (abitazione+cantina+autorimessa)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene:

Via Revedole n. 5 - Condominio RESIDENZA AL LAGO - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

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

Corpo: unico (abitazione+cantina+autorimessa)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene:

Via Revedole n. 5 - Condominio RESIDENZA AL LAGO - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

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

Corpo: unico (abitazione+cantina+autorimessa)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene:

Via Revedole n. 5 - Condominio RESIDENZA AL LAGO - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

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

Prezzo da libero: € 102.922,09

(Prezzo base d'asta, valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova)

Prezzo da occupato: € 92.629,88

(Applicata una decurtazione del 10% sul prezzo base d'asta dell'immobile da libero)

SOMMARIO:

Lotto unico – corpo unico (abitazione+cantina+autorimessa)	6
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	7
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+cantina+autorimessa)	8
Informazioni in merito alla conformità catastale.....	13
2) Descrizione generale (quartiere e zona).....	15
3) Stato di possesso.....	16
4) Vincoli ed oneri giuridici.....	19
5) Altre informazioni per l'acquirente.....	21
6) Attuali e precedenti proprietari	23
7) Pratiche edilizie.....	25
7.1) Conformità edilizia.....	30
7.2) Conformità urbanistica.....	33
Descrizione del corpo unico (abitazione+cantina+autorimessa).....	34
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	39
Accessori.....	40
8) Valutazione complessiva del lotto.....	41
8.1) Criteri e fonti.....	41
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+cantina+autorimessa).....	43
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima.....	44
8.4) Prezzo base d'asta del lotto.....	44
ELENCO ALLEGATI	45

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione **capoluogo**
Via Revedole n. 5 - Condominio RESIDENZA AL LAGO

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

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

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

- certificazione notarile in data 03.06.2025 (v. ALL. 10.1);
- atto di pignoramento immobiliare notificato (v. ALL. 10.2);
- nota di trascrizione di pignoramento in data 26.05.2025 (v. ALL. 10.3);
- certificazione di trascrizione di pignoramento (v. ALL. 10.4);
- istanza di vendita in data 04.06.2025 (v. ALL. 10.5);
- atto di precetto notificato (v. ALL. 10.6);
- titolo esecutivo contratto di mutuo ipotecario in data 13.09.2005 (v. ALL. 10.7);

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

➤ acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a luglio 2025:

- estratti di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
- indisponibilità di elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5);
- elenco immobili del fabbricato (v. ALL. 2.6);
- visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate (abitazione con annessa cantina; autorimessa), e visura dell'area di base e pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2, ALL. 2.7.3);
- planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.8.1, ALL. 2.8.2);
- visure catastali di unità immobiliari soppresse, già corrispondenti a quelle oggi pignorate (v. ALL. 2.9.1, ALL. 2.9.2);
- visure catastali di particelle confinanti con l'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (v. ALL. 2.10.1, ALL. 2.10.2, ALL. 2.10.3, ALL. 10.4, ALL. 10.5);
- estratto di mappa catastale di impianto relativa alle originarie particelle 8 e 9 del foglio 23 (v. ALL. 2.11);
- estratto di mappa catastale storica al 01.01.2014 relativa al foglio 23 particella 672 (v. ALL. 2.12);

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

- titolo di provenienza della proprietà degli immobili agli esecutori [REDACTED] dal 13.09.2005, e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2);
- titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio [REDACTED] dal 10.02.1972 e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2);

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

- ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate, aggiornate al 02.09.2025 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2, ALL. 3.3.3, ALL. 3.3.4);
- note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli sulle unità immobiliari pignorate, risultanti dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3).

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

Atto di pignoramento (v. ALL. 10.2) trascritto a Pordenone in data 26.05.2025 in favore di [REDACTED] (v. ALL. 10.3, ALL. 3.4.3).

Trascrizioni di titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili da certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1) e da ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.3):

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

[REDACTED] dal 13.09.2005:

Atto di compravendita per Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 13.09.2005, rep. n. 247624, fasc. n. 12543 (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3), trascritto a Pordenone il 20.09.2005, RG 15833, RP 10122 (v. ALL. 3.1.2);

2) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio [REDACTED]

[REDACTED] dal 10.02.1972:

Atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone in data 10.02.1972, rep. n. 17.767, fasc. n. 11.502 (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.3), trascritto a Udine il 03.03.1972, RG 5452, RP 4805 (v. ALL. 3.2.2).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: capoluogo, Via Revedole n. 5 - Condominio RESIDENZA AL LAGO

Il corpo unico pignorato si compone di n. 2 unità immobiliari facenti parte del fabbricato residenziale multipiano denominato Condominio RESIDENZA AL LAGO, sito in Pordenone capoluogo, in via Revedole n. 5, scala A

(v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2, ALL. 2.7.3, ALL. 6.1.1, ALL. 6.2.1).

Unità immobiliari pignorate:

abitazione al piano terzo con annessa cantina pertinenziale al piano seminterrato; box/autorimessa pertinenziale per n. 1 auto al piano seminterrato.

ABITAZIONE+CANTINA (ALL. 2.7.1, ALL. 2.8.1):

abitazione al piano terzo, accessibile dal pianerottolo del vano scala A di collegamento interpiano servito da ascensore, costituita da: ingresso, soggiorno dotato di terrazzo, cucina abitabile dotata di veranda, disimpegno, ripostiglio cieco, n. 2 camere da letto, bagno finestrato; all'abitazione è annessa una cantina esclusiva finestrata, sita al piano seminterrato ed accessibile dall'atrio del vano scala A, e di qui mediante corridoio comune anche ad altre cantine del fabbricato.

AUTORIMESSA (ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2):

box/autorimessa pertinenziale al piano seminterrato, accessibile dalla strada via Revedole attraverso rampa afferente ad area di manovra comune scoperta; il box/autorimessa è costituito da un unico locale cieco adatto per n. 1 auto;

l'area scoperta comune di manovra comunica mediante portoncino con il corridoio comune al piano seminterrato, e di qui con il vano scala A di collegamento interpiano.

Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà**

[REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto**1/2 di [REDACTED] Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione - [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre [REDACTED]

Ulteriori informazioni sui debitori:

[REDACTED] sono titolari ciascuno della quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili pignorati, in regime di comunione legale dei beni; la proprietà è agli stessi pervenuta per acquisto con Atto di compravendita per Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 13.09.2005, rep. n. 247624, fasc. n. 12543, trascritto a Pordenone il 20.09.2005, RG 15833, RP 10122 (v. ALL. 3.1).

[REDACTED] al 30.07.2025 è risultato residente [REDACTED] come risulta da certificato contestuale di stato di famiglia e residenza rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di [REDACTED] (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.3);

[REDACTED] già abitante [REDACTED] al 30.07.2025 è risultata cancellata per irreperibilità anagrafica in data 02.09.2015, come risulta da certificato rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di [REDACTED] (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.3).

[REDACTED] hanno contratto matrimonio il 18.01.1999 nel Comune di [REDACTED], come risulta da estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Servizi Demografici del Comune di [REDACTED] in data 30.07.2025 (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.3); da tale estratto, privo di annotazioni, si desume che il regime patrimoniale dei coniugi è quello della comunione legale dei beni, come risulta anche dal titolo di proprietà (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2) e dalle intestazioni catastali (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2).

Identificato al catasto Fabbricati:**ABITAZIONE+CANTINA:** (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.8.1, ALL. 2.9.1)**INTESTATI CATASTALI:**

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
foglio 23, particella 672, subalterno 7, scheda catastale scheda D n. 0534932, prot. n. 1584/71, data di presentazione 12/08/1971, indirizzo via Revedole n. 5, scala A, interno 7, piano 3 (abitazione) - S1 (cantina), comune Pordenone (PN) (G888), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale 97,00 mq; escluse aree scoperte 93,00 mq, rendita € 695,93;

DERIVANTE DA:

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.8.1, ALL. 2.9.1):

Dati identificativi dell'unità immobiliare derivanti:

-dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 07/11/2014:

Immobile predecessore:

Comune di PORDENONE (G888) (PN), Foglio 23 Particella 8 Subalterno 7;

-dal 07/11/2014:

Immobile attuale:

Comune di PORDENONE (G888) (PN), Foglio 23 Particella 672 Subalterno 7

derivante da:

Variazione del 07/11/2014 Pratica n. PN0106522 in atti dal 07/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22808.1/2014);

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 23 pla 8 sub 7 per allineamento mappe;

Dati di classamento dell'unità immobiliare derivanti:

-dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992:

Immobile predecessore:

Comune di PORDENONE (G888) (PN), Foglio 23 Particella 8 Subalterno 7, Rendita: Lire 1.265, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Partita: 10975;

-dal 01/01/1992 al 07/11/2014:

Immobile predecessore:

Comune di PORDENONE (G888) (PN), Foglio 23 Particella 8 Subalterno 7, Rendita: Euro 695,93, Rendita: Lire 1.347.500, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Partita: 10975 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

-dal 07/11/2014:

Immobile attuale:

Comune di PORDENONE (G888) (PN), Foglio 23 Particella 672 Subalterno 7, Rendita: Euro 695,93, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani;

Variazione del 07/11/2014 Pratica n. PN0106522 in atti dal 07/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22808.1/2014);

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 23 pla 8 sub 7 per allineamento mappe;

Dati di superficie dell'unità immobiliare derivanti:

dal 09/11/2015:

Immobile attuale:

Comune di PORDENONE (G888) (PN), Foglio 23 Particella 672 Subalterno 7, Totale: 97 mq, Totale escluse aree scoperte : 93 mq;

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015, Dati relativi alla planimetria: data di presentazione: 12/08/1971, prot. n. 000001584;

SITUAZIONE DEGLI INTESSTATI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (v. ALL. 2.7.1):

Dati identificativi:

Immobile predecessore:

Comune di PORDENONE (G888) (PN) Foglio 23 Particella 8 Sub. 7:

_____, dall'impianto al 13/09/2005, Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987);

_____ dal 13/09/2005 al 07/11/2014, Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

L/2 in regime di co

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

art. 1117

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE  **COM**
GIUDIZIARIE

CONFINI:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

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

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.8.1);

schema planimetrico di rilievo dello stato dei luoghi (v. ALL. 6.2.1);

CONFINI ABITAZIONE PIANO TERZO:

muri perimetrali del fabbricato a nord-est, nord-ovest, sud-ovest; vano scala A condominiale di collegamento interpiano a sud-est; abitazione di proprietà aliena a sud;

CONFINI CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO:

corridoio condominiale di accesso alle cantine a nord-est; muro perimetrale del fabbricato a sud-ovest; cantine di proprietà aliena ad est e ad ovest muro perimetrale del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati:

AUTORIMESSA: (v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2, ALL. 2.9.2)

INTESTATI CATASTALI:

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

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

foglio 23, particella 672, subalterno 43, scheda catastale scheda Dn. 0534842, prot. n. 1619/71, data di presentazione 12.08.1971, indirizzo via Revedole n. 5, piano S1, comune Pordenone (PN) (G888), categoria C/6, classe 5, consistenza 14,00 mq, superficie totale 14,00 mq, rendita € 67,97;

DERIVANTE DA:

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2, ALL. 2.9.2):

Dati identificativi dell'unità immobiliare derivanti:

-dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 07/11/2014:

Immobile predecessore:

Comune di PORDENONE (G888) (PN), Foglio 23 Particella 9 Subalterno 4;

-dal 07/11/2014:

Immobile attuale:

Comune di PORDENONE (G888) (PN), Foglio 23 Particella 672 Subalterno 43

derivante da: Variazione del 07/11/2014 Pratica n. PN0106522 in atti dal 07/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 22844.1/2014);

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 23 pla 9 sub 4 per allineamento mappe;

Dati di classamento dell'unità immobiliare derivanti:

-dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992:

Immobile predecessore:

Comune di PORDENONE (G888) (PN), Foglio 23 Particella 9 Subalterno 4, Rendita: Lire 145, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq, Partita: 10975;

-dal 01/01/1992 al 07/11/2014:

Immobile predecessore:

Comune di PORDENONE (G888) (PN), Foglio 23 Particella 9 Subalterno 4, Rendita: Euro 67,97, Rendita: Lire 131.600, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 14 mq, Partita: 10975, Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

ASTE GIUDIZIARIE
ticella 672 Subalterno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione: 12/08/1971, prot. n. 000001619;

SITUAZIONE
Dati immobiliari
Immobiliare

ARE (V. ALL. 2.7.2).
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

deriva da: Atto del 13/09/2005 Pubblico ufficiale GIORGIO PERTEGATO Sede PORDENONE (PN)
Repertorio n. 247624 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10122.1/2005
Reparto PI di PORDENONE in atti dal 21/09/2005;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale:
 PORDENONE (G888) (PN) Foglio 23 Particella 9 Subalterno 4.

MILLESIMI DI PROPRIETÀ DI PARTI COMUNI:

Dal titolo di provenienza della proprietà agli attuali proprietari (v. ALL. 3.1.1) si desume: all'appartamento con annessa cantina ed autorimessa compete una quota pari a **394/10.000** (trecentonovantaquattro decimillesimi) nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del c.c. e nel regolamento di condominio;
nel titolo i rispettivi identificativi catastali sono indicati come segue:

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA:

unità immobiliare in catasto al fl. 23 p.lla 8 sub. 7
(identificativi attuali dal 2014: fl. 23 p.lla 672 sub. 7, come da visura in **ALL. 2.7.1**);

AUTORIMESSA:

unità immobiliare in catasto al fl. 23 p.lla 9 sub. 4
(identificativi attuali dal 2014: fl. 23 p.lla 672 sub. 43, come da visura in **ALL. 2.7.2**);

Dal titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario ante ventennio

(v. ALL. 3.2.1) si desume:

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA:

unità immobiliare in catasto al fl. 23 p.lla 8 sub. 7
(identificativi attuali dal 2014: fl. 23 p.lla 672 sub. 7):
quota inerente nelle parti comuni pari a **361/10.000**;

AUTORIMESSA:

unità immobiliare in catasto al fl. 23 p.lla 9 sub. 4
(identificativi attuali dal 2014: fl. 23 p.lla 672 sub. 43):
quota inerente nelle parti comuni pari a **33/10.000**;

Dalla documentazione fornita dall'amministrazione del condominio RESIDENZA AL LAGO di cui fanno parte gli immobili pignorati **(v. ALL. 4.2.2, ALL. 4.2.4)** si desume che all'intero compendio (abitazione+cantina+autorimessa) di proprietà [REDACTED] competono **3,94/1.000**.

CONFINI:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

estratto di mappa catastale **(v. ALL. 2.3, ALL. 2.4)**;
planimetria catastale dell'unità immobiliare **(v. ALL. 2.8.2)**;
schema planimetrico di rilievo dello stato dei luoghi **(v. ALL. 6.2.1)**;

CONFINI AUTORIMESSA:

muri perimetrali del corpo di fabbrica autorimesse a nord-ovest ed a sud-est; vano scala A condominiale di collegamento interpiano a sud-est; autorimesse di proprietà aliena a nord ed a sud.

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

L'assetto planimetrico dell'abitazione pignorata, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso **(v. ALL. 1.4, ALL. 5.6.1)** risulta sostanzialmente corrispondente rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale vigente di cui alla scheda D n. 0534932 prot. n. 1584/71 in data 12.08.1971 **(v. ALL. 2.8.1)**;

tuttavia si riscontra una difformità in corrispondenza dell'attuale veranda comunicante con la cucina, che in planimetria catastale è rappresentata quale terrazzo, come si desume dagli schemi planimetrici esplicativi di raffronto **(v. ALL. 6.2.4)**.

Tale difformità catastale, consistente nell'avvenuta trasformazione/chiusura del terrazzo in veranda, è stata esaminata anche dal punto di vista edilizio; in esito all'analisi degli atti delle pratiche edilizie rese disponibili dall'UTC del Comune di Pordenone, risulta che l'attuale veranda costituisce una difformità rispetto ai grafici di progetto autorizzato, come si desume dagli

schemi planimetrici esplicativi di raffronto (tra assetti reale e di progetto) (v. ALL. 6.2.5).

In esito all'accertamento di tale difformità edilizia, in questa sede si è proposta la regolarizzazione mediante riduzione in pristino dello stato dei luoghi nella veranda, ovvero il ripristino dell'originario terrazzo.

Pertanto, una volta attuata la regolarizzazione edilizia, risulterà ripristinata anche la conformità catastale, con la corrispondenza dello stato dei luoghi dell'abitazione alla planimetria catastale vigente (v. ALL. 2.8.1).

Identificato al catasto Terreni:

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO

di cui fanno parte le unità immobiliari (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7.3):

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (v. ALL. 2.7.3):

DATI IDENTIFICATIVI:

Comune di PORDENONE (G888) (PN), Foglio 23 Particella 672, Aree di enti urbani e promiscui

Partita speciale 1;

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di PORDENONE (G888) (PN). Foglio 23 Particella 672;

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO, Superficie: 1.640 mq;**

Annotazione di immobile: GEOMETRIA DA VERIFICARE - P.O. 120/08 - SCHEDE 12.08.1971- RIF. BIC;

Dati identificativi dall'impianto:

Immobile attuale:

Comune di PORDENONE (G888) (PN) Foglio 23 Particella 672;

Impianto meccanografico del 18/12/1984;

Dati di classamento:

dall'impianto al 07/11/2014:

Immobile attuale: Comune di PORDENONE (G888) (PN), Foglio 23 Particella 672;

Redditi: dominicale Euro 1,21 Lire 2.340, agrario Euro 0,13 Lire 260 Particella con qualità:

BOSCO CEDUO di classe 01, Superficie: 520 mq, Partita: 13142;

Impianto meccanografico del 18/12/1984;

dal 07/11/2014 al 07/11/2014:

Immobile attuale: Comune di PORDENONE (G888) (PN), Foglio 23 Particella 672

Redditi: dominicale Euro 0,00, agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 520 mq Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Variazione del 07/11/2014 Pratica n. PN0106515 in atti dal 07/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1871.1/2014);

Annotazione di immobile: geometria da verificare - p.o.120/08 - schede 12.08.1971- rif. bic;

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PORDENONE (G888) (PN) Foglio 23 Particella 674;

dal 07/11/2014:

Immobile attuale: Comune di PORDENONE (G888) (PN) Foglio 23 Particella 672

Redditi: dominicale Euro 0,00, agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.640 mq Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1, Variazione del 07/11/2014

Pratica n. PN0106521 in atti dal 07/11/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1874.1/2014);

Annotazione di immobile: geometria da verificare - p.o. 120/08 - schede 12.08.1971- rif. bic;

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: PORDENONE (G888) (PN) Foglio 23 Particella 674;

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE (v. ALL. 2.7.3):**Dati identificativi:****Immobile attuale****Comune di PORDENONE (G888) (PN) Foglio 23 Particella 672:**

dall'impianto al 07/11/2014: Diritto di Proprietà per 9761/10.000;

, dall'implan-

to al 07/11/2014: Diritto di Proprietà per 239/10.000;

Deriva da Impianto meccanografico del 18/12/1984.

CONFINI:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titoli di provenienza della proprietà (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.2.1);

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

visure catastali di particelle confinanti (v. ALL. 2.10);

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

via Revedole a sud-est; p.lla 676 del fl. 23 ad est; p.lle 8-9 del fl. 23 a nord; p.lla 1206 del fl. 21 ad ovest.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati afferenti al lotto unico fanno parte del fabbricato residenziale multipiano Condominio "RESIDENZA AL LAGO", e comprendono: un appartamento di abitazione sito al piano terzo, con annessa cantina pertinenziale al piano seminterrato, dotato altresì di box/autorimessa pertinenziale sito al piano seminterrato.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, realizzato nel 1970-1971, è sito in Comune di Pordenone in zona periferica del capoluogo, a circa 1,30 km ad est del centro storico, e dista 550-600 m dagli incroci con i principali assi viari di circonvallazione del centro urbano e di collegamento con le arterie di comunicazione con il territorio circostante (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Nelle immediate adiacenze sono presenti edifici residenziali, la sede della Diocesi di Concordia-Pordenone, ed il Parco pubblico del Seminario lambito dal fiume Noncello.

Entro un raggio di circa 2 km sono presenti attrezzature commerciali e servizi.

Caratteristiche zona: residenziale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Civile S. Maria degli Angeli (distanza 2,60 km); Policlinico San Giorgio (distanza 2,10 km).

Servizi offerti dalla zona: supermercato, centro commerciale (distanza 550 m), scuola primaria (distanza 1,30 km), istituti scolastici superiori in Via Interna (distanza 2,60 km), liceo in Piazza del Popolo-Via Matteotti (distanza 1,90 km), scuola media (distanza 1,90 km), farmacia (distanza 1,10 km), cinema Cinemazero (distanza 1,90 km), biblioteca civica (distanza 1,30 km), teatro Verdi (distanza 1,10 km), stadio (distanza 2,50 km), piscina coperta e scoperta (distanza 2,50 km).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali.

Importanti centri limitrofi: Treviso (57,90 km); Conegliano TV (35,00 km); Sacile PN (18,10 km); Aviano PN (15,50 km); Casarsa della Delizia PN (15,00 km); Udine (51,00 km); Portogruaro VE (28,30 km); Venezia Mestre (78,60 km).

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Noncello (400 m); Parco Pubblico del Seminario (400 m); Parco Galvani (700 m).

Attrazioni storiche: centro storico di Pordenone (1,30 km).

Principali collegamenti pubblici: fermate autobus urbani: distanza 160-180 m; stazione ferroviaria ed autostazione di Pordenone: distanza 1,90 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con i suoi familiari (v. ALL. 3.6.2), con contratto di locazione stipulato in data 05/06/2014 per l'importo di euro 440,00 con cadenza mensile.

Contratto registrato a Pordenone il 05/06/2014 ai nn. 1677 Mod. 3T (v. ALL. 3.5.2).

Tipologia contratto: 3+2 con proroghe, scadenza 30/06/2027;

Data di rilascio: 30/06/2027.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

PREMESSE:

In esito ad indagine effettuata presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pordenone si è accertato che nell'abitazione pignorata (in via Revedole n. 5, scala A, interno n. 7) alla data del 30.07.2025 è risultata residente la famiglia anagrafica di [REDACTED]

[REDACTED], come da certificato contestuale di stato di famiglia e residenza (v. ALL. 3.6.2).

In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate, Direzione Generale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, in risposta alla richiesta inoltrata in data 29.07.2025 e recepita con il prot. n. 126027/2025, si è acquisita la nota in data 31.07.2025 prot. n. 126915 registro ufficiale, dalla quale si desume che in capo ai contribuenti [REDACTED]

[REDACTED] e con riferimento agli immobili pignorati non sussistono atti privati e contratti di locazione vigenti nell'ufficio di Pordenone (v. ALL. 3.5.1 pagg. da 10 a 26).

Alla data dell'accesso presso gli immobili pignorati, effettuato il 19.08.2025 congiuntamente con il custode avv. Alvisè Cecchinato (v. ALL. 1.4, ALL. 1.5, ALL. 1.6), sono risultati presenti [REDACTED]

[REDACTED] ivi residenti con la loro famiglia, come da certificazione anagrafica acquisita (v. ALL. 3.6.2), già precedentemente avvertiti dal custode, i quali hanno consentito l'accesso ai luoghi e le operazioni tecniche. I suddetti hanno esibito al custode copia di contratto di locazione registrato a Pordenone in data 05.06.2014 al n. 1677 Mod. 3T, stipulato con gli odierni esecutati con decorrenza dal 01.07.2014 (v. ALL. 3.5.2).

Prendendo atto di tale documento imprevisto, stante la su citata certificazione negativa rilasciata da Agenzia Entrate il 31.07.2025, immediatamente dopo l'accesso del 19.08.2025 si è inoltrata a tale ufficio una richiesta urgente di chiarimenti, acquisita con il prot. n. 131795 del 20.08.2025, al fine di verificare la corrispondenza tra il contratto esibito dai residenti e quello depositato negli atti dell'ufficio (v. ALL. 3.5.1 pagg. da 3 a 9).

In esito all'indagine integrativa effettuata presso Agenzia delle Entrate, in risposta alla richiesta di cui sopra è pervenuta la nota in data 22.08.2025 prot. n. 133272 registro ufficiale, dalla quale si desume che nella comunicazione precedente dal 31.07.2025 non erano stati forniti gli estremi del contratto n. 1677 serie 3T registrato a Pordenone il 05.06.2014 poiché i locatori non avevano mai trasmesso le relative proroghe; di conseguenza, per l'ufficio il contratto risultava concluso al 30.06.2017; si desume altresì che, alla luce delle informazioni emerse in occasione del sopralluogo, il contratto è stato prorogato d'ufficio fino al 30.06.2027, e che il contratto esibito corrisponde alla copia presente negli archivi di Agenzia Entrate (v. ALL. 3.5.1 pagg. 1-2).

DATI DESUMIBILI DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE:

Contratto di locazione ad uso abitativo a canone convenzionato (v. ALL. 3.5.2) stipulato tra:

Locatori:

[REDACTED]
[REDACTED]

Conduttore:

[REDACTED]

Contratto stipulato il 05.06.2014 e registrato a Pordenone il 05.06.2014 al n. 1677 Mod. 3T;

Immobile oggetto di locazione:

Appartamento sito nel condominio "Al Lago", non arredato, con cantina e garage, al piano 3°, sito a Pordenone in via Revedole n. 5; l'immobile è composto da ingresso, cucina, soggiorno, 2 camere, 1 bagno, 1 ripostiglio, 1 terrazzo, 1 cantina ed 1 garage; classe energetica F;

Durata della locazione:

contratto stipulato per la durata di anni 3 con decorrenza dal 01.07.2014 e scadenza il 30.06.2017; alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di 2 anni, fatti salvi i casi in cui i locatori intendano adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 Legge 09.12.1998 n. 431 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 3;

Canone annuo di locazione:

fissato dalle parti in € 5.280,00 secondo quanto stabilito dall'Accordo Territoriale con il Comune di Pordenone in attuazione della Legge 09.12.1998 n. 431 e Decreto 30.12.2002;

Canone mensile di locazione:

€ 440,00 (escluse spese condominiali sempre a carico del conduttore);

Deposito cauzionale:

effettuato dal conduttore per € 880,00.

COMUNICAZIONE DEL CUSTODE SUL CONTRATTO DI LOCAZIONE:

Dopo l'accesso congiunto presso gli immobili pignorati (v. ALL. 1.4, ALL. 1.5), il custode giudiziario avv. Alvise Cecchinato, con nota raccomandata a.r. del 20.09.2025 inviata al conduttore [REDACTED] ha richiesto il versamento dei prossimi canoni di locazione sul c/c della procedura ed ha specificato le scadenze/proroghe del contratto iniziale, nonché l'importo del canone di locazione risultante dagli aggiornamenti ISTAT come per legge sul primo importo; inoltre, il custode ha comunicato la disdetta, cioè che il contratto cesserà alla scadenza del 30.06.2027, non intendendo la procedura acconsentire a nuovi rinnovi (v. ALL. 1.7).

In particolare, il custode ha specificato quanto segue:

sulla durata del contratto:

decorrenza dal 01.07.2014 alla scadenza del 30.06.2017;
proroga di diritto di 2 anni dalla prima scadenza, fino al 30.06.2019;
successive proroghe (contratto rinnovato tacitamente in mancanza di comunicazioni):
30.06.2021; 30.06.2023; 30.06.2025;
prossima scadenza: 30.06.2027;

sull'importo del canone di locazione mensile:

il canone mensile da versare non sarà più pari ad € 440,00 bensì sarà pari ad € 509,30 derivanti dal calcolo della rivalutazione effettuato dal custode (v. ALL. 1.7).

CONSIDERAZIONI SUL CANONE DI LOCAZIONE:

Considerato che il contratto di locazione in oggetto è antecedente al pignoramento, come richiesto dal punto 10) di cui al mandato (v. ALL.1.1) **si espongono di seguito alcune indicazioni sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato il contratto**, (analizzando il canone pattuito tra i debitori/locatori ed il locatario) in base ai parametri di mercato disponibili alla data di stesura della presente relazione, e **si rimette al Giudice ogni valutazione sulla opponibilità o meno del contratto di locazione registrato.**

CANONE DI LOCAZIONE DI CUI AL CONTRATTO (2014):

Canone di locazione pattuito alla data del 05.06.2014 di stipula del contratto:

€/mese 440,00;

dal canone di €/mese 440,00 rapportato alla superficie lorda ragguagliata dell'intero compendio locato, pari a 107,65 mq risulta:

canone mensile unitario = €/mq 440,00 / mq 107,65 = €/mq*mese 4,087.

CANONE DI LOCAZIONE MEDIO DI MERCATO ATTUALE (2025):

Fonti di riferimento risultate disponibili:

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

Comune Pordenone capoluogo, zona periferica, abitazioni civili in normale stato conservativo:
valore di locazione: min=€/mq*mese 4,30; max=€/mq*mese 6,20; medio=€/mq*mese 5,25;

2) Borsino immobiliare FIMAA Pordenone (v. ALL. 8.2):

Comune Pordenone capoluogo, periferia, appartamenti usati non arredati:
min=€/mese 350,00; max=€/mese 550,00; medio=€/mese 450,00;
valori di locazione corrispondenti in rapporto alla superficie lorda ragguagliata del compendio locato in oggetto:
min=€/mese 350,00/mq 107,65 = €/mq*mese 3,25;
max=€/mese 550,00/mq 107,65 = €/mq*mese 5,11;
medio=€/mq*mese 4,18;

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

Comune Pordenone, zona via Revedole, abitazioni in stabili di fascia media:
min=€/mq*mese 2,93; max=€/mq*mese 4,01; medio=€/mq*mese 3,47;

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

Comune Pordenone, zona indistinta, prezzo di affitto per immobili residenziali:
medio=€/mq*mese 10,03;

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

Comune Pordenone, zona Borgomeduna, prezzo di affitto per immobili residenziali:
medio=€/mq*mese 9,48;

6) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 7.5):

Comune Pordenone, zona indistinta, prezzo di affitto per immobili residenziali:
min=€/mq*mese 3,00; max=€/mq*mese 7,60; medio=€/mq*mese 5,30.

Assumendo il canone mensile unitario come media aritmetica tra i medi suindicati (per tener conto dell'ubicazione e delle condizioni degli immobili pignorati), si ottiene:

€/mq*mese $(5,25+4,18+3,47+10,03+9,48+5,30)/6$ = €/mq*mese 6,28;

canone mensile indicativo medio al 2025:

€/mq*mese 6,28 * mq 107,65 = €/mese 676,58; in cifra tonda: €/mese 670,00.

CANONE DI LOCAZIONE MEDIO DI MERCATO ALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO (2014):

Fonte disponibile del valore di locazione pregresso al 1° semestre 2014:

Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 8.9):

Comune Pordenone capoluogo, zona periferica, abitazioni civili in normale stato conservativo:
min=€/mq*mese 3,50; max=€/mq*mese 5,50; medio=€/mq*mese 4,50;

CANONE DI LOCAZIONE MEDIO DI MERCATO AL 2014:

€/mq*mese 4,50 * mq 107,65 = €/mese 484,42; in cifra tonda = €/mese 480,00.

VARIAZIONE NEL PERIODO 2014-2025:

nel 2014 = €/mq*mese 4,50

nel 2025 = €/mq*mese 6,28

variazione = $(6,28-4,50)/4,50 = 0,39$ che corrisponde ad un aumento nella misura del 39,00%.

CANONE DI LOCAZIONE MEDIO DI MERCATO AL 2025:

€/mese 480,00 aumentato del 39% = €/mese 667,20; in cifra tonda = €/mese 670,00.

Dalle suesposte considerazioni si desume che il canone di cui al contratto di locazione pattuito il 05.06.2014 in €/mese 440,00 risultava inferiore al canone medio di mercato per la locazione alla suddetta data di stipula del contratto, canone medio di mercato qui individuato in €/mese 480,00. Sulla base degli elementi di riferimento risultati disponibili e dai conteggi suesposti, al 2025 il canone di locazione congruo medio indicativo di mercato si può individuare in €/mese 670,00 per il compendio pignorato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- ISCRIZIONE DI IPOTECA:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da:

concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Giorgio Pertegato - Pordenone (PN) in data 13/09/2005 ai nn. 247627/12544;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 20/09/2005 ai nn. 15834/3748;

Importo ipoteca: € 300.000,00;

Importo capitale: € 150.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificazione notarile in data 03.06.2025 (v. ALL. 10.1);

contratto di mutuo ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 10.7);

ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate individuate con gli identificativi catastali originari (v. ALL. 3.3.3, ALL. 3.3.4);

nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 20.09.2005 (v. ALL. 3.4.1);

dalla nota di iscrizione si desume che l'ipoteca volontaria grava sugli immobili così censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Pordenone (PN), secondo gli identificativi originari:

fl. 23, p.lla 8 sub. 7 (abitazione+cantina);

fl. 23 p.lla 9 sub. 4 (autorimessa);

contro i soggetti:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

[REDACTED] per il diritto

di proprietà per la quota di 1/2;

durata del mutuo: 25 anni;

a favore di:

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 2/2.

- TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE:

Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Derivante da:

atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Pordenone in data 13/05/2025 ai nn. 1290;

iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 26/05/2025 ai nn. 7862/5981;

La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:

certificazione notarile in data 03.06.2025 (v. ALL. 10.1);

contratto di mutuo ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 10.7);

ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

nota di trascrizione di pignoramento in data 26.05.2025 (v. ALL. 3.4.3, ALL. 10.3);

dalla nota si desume che il pignoramento grava sugli immobili così censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Pordenone (PN), secondo gli identificativi attuali:

fl. 23, p.lla 672, sub. 7 (abitazione+cantina);

fl. 23 p.lla 672 sub. 43 (autorimessa);

contro i soggetti:

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

[REDACTED] per il diritto

di proprietà per la quota di 1/2;

a favore di:

██████████ con sede a ██████████, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 122.519,03 oltre ad interessi e spese; si precisa che ██████████

- ISCRIZIONE DI IPOTECA:

Ipoteca in rinnovazione attiva a favore di ██████████

Derivante da:

ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Giorgio Pertegato - Pordenone (PN) in data 13/09/2005 ai nn. 247627/12544;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 29/08/2025 ai nn. 13392/2413;

Importo ipoteca: € 300.000,00;

Importo capitale: € 150.000,00;

L'iscrizione di ipoteca in rinnovazione si desume da:

ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione (v. ALL. 3.4.2);

nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 20.09.2005, laddove vi è il riferimento alla formalità successiva in rinnovazione (v. ALL. 3.4.1);

dalla nota di iscrizione (v. ALL. 3.4.2) si desume che l'ipoteca in rinnovazione grava sugli immobili così censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Pordenone (PN):

-fl. 23, p.IIIa 672 sub. 7 (abitazione+cantina);

identificativo dell'immobile nella formalità precedente: fl. 23 p.IIIa 8 sub. 7;

inoltre:

-fl. 23 p.IIIa 672 sub. 43 (autorimessa);

identificativo dell'immobile nella formalità precedente: fl. 23 p.IIIa 9 sub. 4;

contro i soggetti:

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

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

durata del mutuo: 25 anni;

a favore di:

██████████, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Altri dati:**Formalità di riferimento:**

Servizio di PI di Pordenone, Iscrizione RP 3748 del 20.09.2005;

Richiedente ██████████

Ulteriori informazioni:

"CON LA PRESENTE NOTA D'ISCRIZIONE S'INTENDE RINNOVARE L'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 20-09-2005 REGISTRO PARTICOLARE 3748 E REGISTRO GENERALE 15834 NASCENTE DA CONTRATTO DI MUTUO A ROGITO DEL NOTAIO GIORGIO PERTEGATO DI PORDENONE DEL 13-09-2005 REPERTORIO 247627/12544.

PER INTERVENUTE VARIAZIONI CATASTALI, GLI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO B RISULTANO ORA CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PORDENONE:

-NCEU FGL. 23 P.LLA 672 SUB.7, VIA REVEDOLE N 5, A/2 - APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE, VANI 5,50, INT.7, CLASSE 002, RENDITA DI 695,93 EURO; POSTO AI PIANI SOTTERRANEO 1, 3;

CON UNITÀ PRECEDENTE IDENTIFICATA DA FABBRICATO FGL. 23 P.LLA 8 SUB. 7;

-NCEU FGL.23 P.LLA 672 SUB. 43, VIA REVEDOLE N 5, C/6 - AUTORIMESSA O RIMESSA, MQ. 14,00, CLASSE 005, RENDITA DI 67,97 EURO; POSTO AL PIANO SOTTERRANEO 1;
CON UNITÀ PRECEDENTE IDENTIFICATA DA FABBRICATO FGL. 23 P.LLA 9 SUB.4, PRESENTE NELLA NOTA ORIGINARIA.

L'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO, A SEGUITO CESSIONE DI CREDITI PRO SOLUTO E IN BLOCCO AVVENUTA IN DATA 28 SETTEMBRE 2021 E' LA [REDACTED]

LA NOTIZIA E' STATA PUBBLICATA SULLA GAZZETTA UFFICIALE ITALIANA PARTE SECONDA N. 121 DEL 12 OTTOBRE 2021 AI SENSI DEGLI ARTICOLI 58 D. LGS 1 SETTEMBRE 1993 E 1 E 4 LEGGE 30.04.1999 N. 130 LE GARANZIE ESISTENTI SUI CREDITI CEDUTI CONSERVANO LA LORO VALIDITA' ED IL LORO GRADO A FAVORE DEL CESSIONARIO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA FORMALITA' O ANNOTAZIONE.

L'IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI ELENCATI NELL'ORIGINARIA NOTA DISCRIZIONE DA RINNOVARE, LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART.2850, COMMA 2, C.C.LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. 601/1973".

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.147,50.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 5.891,11.

CONTATTI, DATI E DOCUMENTAZIONI FORNITE DALL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

i dati sono stati desunti da documentazione fornita su richiesta (v. ALL. 4.1.1, ALL. 4.1.2) dall'amministrazione del Condominio "RESIDENZA AL LAGO" in via Revedole n. 5, Pordenone (PN), CF: 80004660934, di cui fanno parte gli immobili pignorati:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

SPESE ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:

pari ad € 3.147,50; l'importo è stato dichiarato dall'amministratore del condominio nella nota pervenuta a mezzo pec in data 01.10.2025 (v. ALL. 4.1.2 pag. 1) con riferimento all'esercizio 2024/2025, dal 01.09.2024 al 31.08.2025;

SPESE STRAORDINARIE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:

pari ad € 0,00 come dichiarato dall'amministratore del condominio nella nota pervenuta a mezzo pec in data 01.09.2025, dalla quale risulta che non vi sono spese straordinarie attualmente deliberate, né vizi in condominio (v. ALL. 4.1.1 pag. 1);

SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE:

pari ad € 5.891,11 alla data del 01.10.2025; l'importo è stato comunicato dall'amministratore del condominio con nota pervenuta a mezzo pec in data 01.10.2025, alla quale risulta allegato prospetto della posizione debitoria relativo alla proprietà [REDACTED] con riferimento all'esercizio 2024/2025 (v. ALL. 4.1.2, ALL. 4.2.10);

DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE RISULTATA DISPONIBILE:

Note a mezzo pec ricevute dall'amministrazione condominiale in date 01.09.2025 e 01.10.2025, e relative richieste inoltrate (**v. ALL. 4.1.1, ALL. 4.2.1**); documenti forniti dall'amministrazione condominiale in allegato alle suddette note:

Relazione sulle spese consuntive di gestione dell'esercizio 2023/2024, dal 01.09.2023 al 31.08.2024 (**v. ALL. 4.2.1**);

Riparto a consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2023/2024, dal 01.09.2023 al 31.08.2024 (**v. ALL. 4.2.2**);

Preventivo delle spese di gestione dell'esercizio 2024/2025, dal 01.09.2024 al 31.08.2025 (**v. ALL. 4.2.3**);

Riparto a preventivo delle spese di gestione dell'esercizio 2024/2025, dal 01.09.2024 al 31.08.2025 (**v. ALL. 4.2.4**);

Rate del nuovo esercizio 2024/2025, dal 01.09.2024 al 31.08.2025 (**v. ALL. 4.2.5**);

Regolamento del Condominio "RESIDENZA AL LAGO" (**v. ALL. 4.2.6**);

Libretto di impianto di climatizzazione centralizzato (**v. ALL. 4.2.7**);

Rapporto di controllo di efficienza energetica (**v. ALL. 4.2.8**);

Spese condominiali insolute al 01.09.2025 (**v. ALL. 4.2.9**);

Aggiornamento spese condominiali insolute al 01.10.2025 (**v. ALL. 4.2.10**).

MILLESIMI DI PROPRIETÀ:

Dal titolo di provenienza della proprietà agli attuali proprietari (**v. ALL. 3.1.1**) si desume:

all'appartamento con annessa cantina ed autorimessa compete una quota pari a **394/10.000** (trecentonovantaquattro decimillesimi) nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del c.c. e nel regolamento di condominio;

nel titolo i rispettivi identificativi catastali sono indicati come segue:

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA:

unità immobiliare in catasto al fl. 23 p.la 8 sub. 7

(identificativi attuali dal 2014: fl. 23 p.la 672 sub. 7, come da visura in **ALL. 2.7.1**);

AUTORIMESSA:

unità immobiliare in catasto al fl. 23 p.la 9 sub. 4

(identificativi attuali dal 2014: fl. 23 p.la 672 sub. 43, come da visura in **ALL. 2.7.2**);

Dal titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario ante ventennio

(**v. ALL. 3.2.1**) si desume:

APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA:

unità immobiliare in catasto al fl. 23 p.la 8 sub. 7

(identificativi attuali dal 2014: fl. 23 p.la 672 sub. 7):

quota inerente nelle parti comuni pari a **361/10.000**;

AUTORIMESSA:

unità immobiliare in catasto al fl. 23 p.la 9 sub. 4

(identificativi attuali dal 2014: fl. 23 p.la 672 sub. 43):

quota inerente nelle parti comuni pari a **33/10.000**;

Dalla documentazione fornita dall'amministrazione del condominio "RESIDENZA AL LAGO" di cui fanno parte gli immobili pignorati (**v. ALL. 4.2.2, ALL. 4.2.4**) si desume che all'intero compendio (abitazione+cantina+autorimessa) di proprietà [REDACTED] competono **3,94/1.000**.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di presentazione energetica APE dell'abitazione pignorata è stato redatto il 24.09.2025 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato ing. [REDACTED] (**v. ALL. 1.3**).

Codice certificato n. 9303300169025 Regione Friuli Venezia Giulia in data 24.09.2025, depositato

presso Catasto CENED Fvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo INSIEL TS1-REGAPE-2025-0035800-A del 24.09.2025, relativo all'abitazione in Comune di Pordenone (PN), censita in Catasto Fabbricati al fl. 23 p.IIIa 672 sub. 7 (v. ALL. 7.1).

Classe energetica = E.

Indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 115,21 kWh/ m2 anno.

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

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati fino al 02.09.2025 (v. ALL. 3.3) non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI [REDACTED] **DAL 13.09.2005**

(v. ALL. 3.1):

[REDACTED]
[REDACTED]

dal 13/09/2005 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Pertegato - Pordenone (PN), in data 13/09/2005, ai nn. 247624/12543; trascritto a Pordenone (PN), in data 20/09/2005, ai nn. 15833/10122.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2, ALL. 3.1.3):

Titolo:

Atto di compravendita in data: 13.09.2005

Notaio: Giorgio Pertegato - Pordenone (PN), REP. n. 247624 - FASC. n. 12543

Trascrizione: Pordenone (PN), Data trascrizione: 20.09.2005 - RG 15833 - RP 10122

Parte venditrice:

[REDACTED]

Parti acquirenti:

coniugi in regime patrimoniale di comunione legale dei beni:

[REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto di compravendita:

Appartamento posto al piano terzo, con annessa cantina nello scantinato ed autorimessa pure nello scantinato, facenti parte dell'edificio denominato "CONDOMINIO RESIDENZA AL LAGO" sito in via Revedole a Pordenone;

Identificativi catastali:

Comune Pordenone (PN) – Catasto Fabbricati – partita 10975

Dati catastali desunti dalle visure di intestazione alla data di compravendita:

abitazione+cantina: fl. 23 n. 8 sub. 7, via Revedole civico 5, scala A, interno 7, piano scantinato e terzo, cat. A/2, classe 2, vani 5,5, RC € 695,93;

autorimessa: fl. 23 n. 9 sub. 4, via Revedole civico 5, piano scantinato, cat. C/6, classe 5, mq 14, RC € 67,97;

Confini intero stabile:

sud-est: via Revedole; sud-ovest: complesso residenziale "Revedole – lotto B"; nord-ovest: [REDACTED];

Provenienza:

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice per atto di compravendita autenticato in data 10.02.1972 rep. n. 17767 del Notaio Romagnoli di Pordenone, registrato il 24.02.1972 al n. 2790 mod. II;

Millesimi:

All'appartamento con annessa cantina ed autorimessa compravenduti compete una quota pari a **394/10.000** (trecentonovantaquattro decimillesimi) nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del c.c. e nel regolamento di condominio.

I rapporti fra la gestione amministrativa dello stabile ed i condomini, e fra gli stessi condomini, sono disciplinati dal regolamento di condominio allegato sub. "A" all'atto autenticato in data 10.02.1972 rep. n. 17764 del Notaio Romagnoli di Pordenone, ivi registrato il 24.02.1972 al n. 2787 mod. II;

Note:

La presente vendita segue a corpo e non a misura, nello stato e grado attuale, con ogni inerente adiacenza e pertinenza, accessorio ed accessione, diritto, azione, ragione e servitù, sia attiva che passiva eventualmente esistente, ed in special modo con tutte le servitù attive e passive derivanti dalla divisione per piani orizzontali della proprietà dell'edificio;

Dichiarazioni edilizie ed urbanistiche:

La parte venditrice dichiara che la costruzione dell'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente contratto è avvenuta in base al nulla osta per esecuzione lavori rilasciato dal Comune di Pordenone in data 01.09.1970 n. 34798/IV di prot., non annullato né decaduto, né divenuto inefficace, che i lavori sono stati ultimati il 15.11.1971 e che lo stesso è stato dichiarato abitabile in pari data, come risulta dall'autorizzazione di abitabilità del 04.01.1972 n. 30618/71 di prot. del sindaco del Comune di Pordenone; dichiara inoltre che successivamente le suddette unità immobiliari non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, autorizzazione, concessione o d.i.a.

PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO [REDACTED] **DAL 10.02.1972 (v. ALL. 3.2):****proprietario ante ventennio fino al 13/09/2005.**

In forza di atto di compravendita autenticato nelle firme a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli - Pordenone (PN), in data 10/02/1972, ai nn. 17.767/11.502; registrato a Pordenone (PN), in data 24/02/1972, ai nn. 2790/II; trascritto a Udine (UD), in data 03/03/1972, ai nn. 5452/4805.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.3):**Titolo:**

Atto di compravendita autenticato nelle firme in data: 10.02.1972
 Notaio: Pierluigi Romagnoli - Pordenone (PN), REP. n. 17.767 - FASC. n. 11.502
 Trascrizione: Udine (UD), Data trascrizione: 03.03.1972 - RG 5452 - RP 4805
 Registrazione: Pordenone (PN), Data registrazione: 24.02.1972 - n. 2790/II

Parte venditrice:

[REDACTED] (tramite il procuratore speciale [REDACTED])

Parte acquirente:

[REDACTED]

Oggetto di compravendita:

Beni nel fabbricato in condominio denominato "CONDOMINIO RESIDENZA AL LAGO" in via Revedole in Comune di Pordenone:

-foglio 23, mapp. 8, sub. 7:

appartamento al piano terzo e scantinato, di vani 4, accessori diretti 3, accessori complementari 1; scheda D-0534932 registrata il 12.08.1971 al n. 1584
 quota inerente alle parti comuni: 361/10000;

-foglio 23, mapp. 9, sub. 4:

vano garage al piano scantinato di mq 18,05 scheda D-0534842 registrata il 12.08.1971 al n. 1619
 quota inerente alle parti comuni: 33/10000;
 i dati catastali sono stati desunti da certificato dell'Ufficio Tecnico Erariale di Pordenone e da tipi di frazionamento mod. 51 n. 9/72 e mod. 6 n. 8/72, entrambi compilati dall'ing. [REDACTED]

Il fabbricato insiste sulle seguenti particelle della mappa terreni:

Comune Pordenone, foglio 23 n. 8, n. 9:

n. 8 b b.c. 1° Ha 0.05.20 - RD 11,44 - RA 0,68

n. 9 b sem 3° Ha 0.11.20 - RD 61,60 - RA 23,52

Totali **Ha 0.16.40** - RD 73,04 - RA 24,20

Millesimi:

Le unità immobiliari oggetto del presente atto con le inerenti quote di comproprietà, espresse in decimillesimi, nelle parti comuni dell'intero fabbricato di cui al regolamento di condominio e di cui all'art. 1117 del Codice civile, in quanto di fatto esistenti.

I rapporti condominiali sono regolati dal regolamento di condominio allegato sub. A al precedente atto in data 10.02.1972 rep. n. 17.764/11.499 per autentica del Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone, regolamento che si ha qui come integralmente trascritto e viene integralmente accettato. La venditrice assume con il costruttore la garanzia della perfezione delle opere vendute, nei limiti prescritti dalle disposizioni del Codice civile.

Confini area di base del fabbricato:

Tra le parti comuni è compreso il suolo di base e di servizio sopra catastalmente descritto, confinante: a nord e a est con proprietà della venditrice; a sud con proprietà della venditrice da passare ad area pubblica di accesso; ad ovest con vecchio canale sfioratore della ditta [REDACTED]

Provenienza:

Quanto in oggetto è pervenuto alla venditrice, che sopra vi ha costruito il fabbricato, per atto di compravendita autenticato in data 10.09.1970 rep. n. 16.039/10.371 del Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone, ivi registrato il 24.09.1970 al n. 3243/1.

7.

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 268/1970

Intestazione: [REDACTED] p/c RESIDENZA AL LAGO

Tipo pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili

Note tipo pratica: Progettista e direttore lavori: ing. [REDACTED];

Per lavori: di costruzione di fabbricato per civili abitazioni in via Revedole

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 20/07/1970 al n. di prot. 34798

Rilascio in data 01/09/1970 al n. di prot. 34798/IV

Abitabilità/agibilità in data 04/01/1972 al n. di prot. 30618/71

NOTE:

Pratica edilizia n. 268/1970 per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignori, avente ad oggetto nulla osta per esecuzione di lavori edili per la costruzione di un fabbricato per abitazioni civili in via Revedole su area al fl. 23 p.lle 186-8-9, prot. n. 34798/IV in data 01.09.1970, e successivo nulla osta in variante prot. n. 30618/IV in data 12.11.1971, autorizzazione di abitabilità prot. n. 30618/71 rilasciata in data 04.01.1972 con decorrenza del 15.11.1971; atti rilasciati a [REDACTED] p/c RESIDENZA AL LAGO.

Documentazione contenuta negli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Pordenone: (v. ALL. 5.4)

Nulla osta per esecuzione di lavori edili per la costruzione del fabbricato, prot. n. 34798/IV in data 01.09.1970; successivo nulla osta in variante prot. n. 30618/IV in data 12.11.1971;

autorizzazione di abitabilità prot. n. 30618/71 rilasciata in data 04.01.1972 a [REDACTED]

(v. ALL. 5.4.1);

Atti della pratica edilizia n. 268/1970, tra cui: (v. ALL. 5.4.2)

Convenzione stipulata tra il Comune di Pordenone e [REDACTED] (richiedente il Nulla osta per conto della proprietaria del suolo [REDACTED] in data 24.08.1970, avente ad oggetto lavori da eseguirsi a carico del richiedente su area antistante l'edificio da cedere per uso pubblico;

Domanda di abitabilità presentata da [REDACTED] per il fabbricato ultimato, prot. n. 30618 in data 13.07.1971;

Autorizzazione del Prefetto relativa alle opere in cemento armato collaudate, in data 23.09.1971;

Certificato di prevenzione incendi rilasciato per impianto di riscaldamento condominiale a gasolio; Notizie generali sull'opera;

Atti della pratica edilizia n. 268/1970, tra cui: (v. ALL. 5.4.3)

Foglio notizie per costruzione edilizia

Presentazione elaborati progettuali redatti dall'ing. [REDACTED] progettista e direttore dei lavori, in data 30.07.1970;

Atti della pratica edilizia n. 268/1970, tra cui: (v. ALL. 5.4.4)

Dichiarazione edificazione dell'area e consistenza del fabbricato

Documentazione relativa a variante attuata nei colori del materiale di rivestimento esterno

Comunicazione di inizio lavori in data 10.09.1970

Deposito relazione di calcolo strutturale;

Numero pratica: 268/70 (variante)

Intestazione: [REDACTED] p/c RESIDENZA AL LAGO

Tipo pratica: variante

Note tipo pratica: progettista e direttore lavori: ing. [REDACTED];

Per lavori: di variante per la costruzione del fabbricato per civili abitazioni in via Revedole (rif. nulla osta prot. n. 34798/IV del 01.09.1970)

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 13/07/1971 al n. di prot. 30601

Rilascio in data 24/09/1971 al n. di prot. 30601/IV

Abitabilità/agibilità in data 04/01/1972 al n. di prot. 30618/71

NOTE:

Pratica edilizia di variante per la costruzione del fabbricato (rispetto al nulla osta prot. n. 34798/IV del 01.09.1970), con domanda di variante interna presentata da [REDACTED] prot. n. 30601 in data 13.07.1971; nulla osta di variante prot. n. 30601/IV rilasciato in data 24.09.1971.

Documentazione contenuta negli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Pordenone: (v. ALL. 5.5)

Nulla Osta di variante ed atti della pratica (v. ALL. 5.5);

Elaborati di progetto di variante per la costruzione del fabbricato approvati con parere favorevole in data 21.09.1971 (v. ALL. 5.6);

Planimetria generale (v. ALL. 5.6.1);

Pianta piano terra (v. ALL. 5.6.2);

Pianta piano scantinato (v. ALL. 5.6.3);

Pianta piano terzo (v. ALL. 5.6.4);

Prospetti (v. ALL. 5.6.5, ALL. 5.6.6);

Numero pratica: 268/70 (costruzione recinzione condominio)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: progettista: geom. [REDACTED]

Per lavori: costruzione di recinzione del terreno adiacente e pertinente al condominio

Oggetto: costruzione recinzione

Presentazione in data 27/06/1977 al n. di prot. 27256

Rilascio in data 21/11/1977 al n. di prot. 36166/IV

NOTE:

Pratica per la costruzione di recinzione del terreno adiacente e pertinente al condominio RESIDENZA AL LAGO, rilasciata a [REDACTED] prot. n. 36166/IV in data 21.11.1977;

Documentazione contenuta negli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Pordenone: (v. ALL. 5.7)

Domanda presentata in data 27.06.1977 prot. n. 27256, con elaborati di progetto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla proprietà del terreno (v. ALL. 5.7.1);

Atti richiesti dal Comune per accertamento proprietà terreno e titoli di proprietà (v. ALL. 5.7.2);

Presunti abusi su sedime di area annessa al condominio, esposto pervenuto al Comune in data 03.08.1978 (v. ALL. 5.7.3);

Numero pratica: 268/70 (recinzione condominio su via Revedole)

Intestazione: [REDACTED] p/c condominio RESIDENZA AL LAGO

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: di costruzione di recinzione lato via Revedole del condominio

Oggetto: costruzione recinzione

Presentazione in data 06/02/1980 al n. di prot. 3102

Rilascio in data 18/08/1980 al n. di prot. 3102

NOTE:

Pratica per la costruzione di muretto di recinzione lato strada via Revedole per la formazione di parcheggio antistante il condominio.

Documentazione contenuta negli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Pordenone: (v. ALL. 5.8)

Autorizzazione prot. n. 3102 rilasciata in data 18.08.1980 a [REDACTED] con riferimento alla richiesta in data 06.02.1980 (v. ALL. 5.8.1);

Richiesta presentata da [REDACTED] prot. n. 3102 in data 06.02.1980 per la costruzione di muretto di recinzione lato strada via Revedole per la realizzazione di parcheggio antistante il condominio, su area già ceduta al Comune di Pordenone all'epoca della costruzione del condominio (v. ALL. 5.8.2);

Numero pratica: 70/C/268 n. EDP 262/2001

Intestazione: [REDACTED] amministratore del condominio RESIDENZA AL LAGO

Tipo pratica: DIA

Note tipo pratica: Progettista e direttore lavori: arch. [REDACTED];

Per lavori: di sostituzione serramenti atri ingresso e nuove reti smaltimento acque reflue

Oggetto: sostituzione serramenti e reti smaltimento acque reflue

Presentazione in data 12/03/2001 al n. di prot. 01/11626

NOTE:

Pratica di costruzione edile n. 70/C/268, n. EDP 262/2001 per opere condominiali, DIA rep. n. 01/11626 in data 12.03.2001 presentata dall'amministratore [REDACTED], avente ad oggetto sostituzione di serramenti esterni sui due atri di ingresso al piano terra, e nuove reti di smaltimento delle acque reflue e relativo allacciamento alla rete fognaria comunale su via Revedole.

Documentazione contenuta negli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Portofino: (v. ALL. 5.9)

certificato di collaudo finale, DIA, relazione tecnica asseverata con elaborati grafici;

Numero pratica: 70/C/268 n. EDP 277/2003

Intestazione: [REDACTED] amministratore del condominio RESIDENZA AL LAGO

Tipo pratica: DIA

Note tipo pratica: Progettista e direttore lavori: geom. [REDACTED];

Per lavori: di rifacimento del manto di copertura del fabbricato

Oggetto: opere condominiali manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/03/2003 al n. di prot. 03/15535

NOTE:

Pratica di costruzione edile n. 70/C/268, n. EDP 277/2003 per opere condominiali, DIA rep. n. 03/15535 in data 12.03.2003 presentata dall'amministratore di condominio [REDACTED] avente ad oggetto rifacimento del manto di copertura.

Documentazione contenuta negli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Portofino: (v. ALL. 5.10)

DIA, relazione tecnica di asseverazione, estratto di planimetria;

Numero pratica: 70/C/268 n. EDP 857/2007

Intestazione: [REDACTED] amministratore del condominio RESIDENZA AL LAGO

Tipo pratica: DIA

Per lavori: di manutenzione edilizia straordinaria condominiale

Oggetto: opere condominiali manutenzione straordinaria

Presentazione in data 06/09/2007 al n. di prot. 57776

NOTE:

Pratica di costruzione edile n. 70/C/268, n. EDP 857/2007 per opere condominiali, DIA rep. n. 57776 in data 06.09.2007 presentata dall'amministratore di condominio [REDACTED], avente ad oggetto manutenzione edilizia straordinaria, con previsione iniziale di isolamento termico a cappotto esterno, poi non eseguito.

Documentazione contenuta negli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Portofino: (v. ALL. 5.11):

comunicazione di fine lavori in data 30.07.2010 con precisazione che il previsto isolamento termico a cappotto non sarà eseguito, certificato di collaudo finale, DIA con allegata descrizione descrittiva;

Numero pratica: 268/70 (sostituzione generatore calore)

Intestazione: Condominio RESIDENZA AL LAGO via Revedole n. 5

Tipo pratica: interventi di manutenzione straordinaria

Per lavori: di sostituzione di generatore di calore condominiale

Oggetto: sostituzione generatore di calore condominiale

NOTE:

Sostituzione di generatore di calore condominiale.

Documentazione contenuta negli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Portofino: (v. ALL. 5.12)

Dichiarazione di conformità di impianto alla regola d'arte, relativa ad installazione termoidraulica di sostituzione di generatore di calore in data 06.11.2012 (v. ALL. 5.12.1);

Relazione tecnica e diagnosi energetica (v. ALL. 5.12.2);

Numero pratica: CARTOLARE EDILIB 545/2016

Intestazione: Condominio RESIDENZA AL LAGO via Revedole n. 5

Tipo pratica: CILA per interventi di edilizia libera

Note tipo pratica: Progettista: per. ind. [REDACTED];

Per lavori: condominiali di installazione di sistema di contabilizzazione del calore

Oggetto: installazione contabilizzazione calore

Presentazione in data 29/12/2016 al n. di prot. 87 551

NOTE:

Cartolare pratica EDILIB 545/2016 prot. n. 87 551 in data 29.12.2016 per opere condominiali di installazione di sistema di contabilizzazione del calore.

Documentazione contenuta negli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Portofino: (v. ALL. 5.13)

dichiarazione di conformità delle opere al progetto, sottoscritta dal direttore dei lavori, dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta esecutrice, ripartizione delle spese, prospetto riassuntivo delle prestazioni energetiche, planimetrie dei vari piani del fabbricato, comunicazione di attività di edilizia libera inoltrata dall'amministratore del condominio [REDACTED] in data 20.12.2016 con dichiarazione di inizio lavori in data 22.12.2016, relazione tecnica asseverata, diagnosi energetica;

Numero pratiche: 641/2009; 1014/2009

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: ristrutturazione di civile abitazione nel Condominio RESIDENZA AL LAGO in via Revedole n. 5

NOTE:

Pratiche edilizie relative ad unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva.

Documentazione contenuta negli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Portofino (v. ALL. 5.14).

Numero pratiche: 1306/2004; 1049/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: di manutenzione straordinaria di civile abitazione nel Condominio RESIDENZA AL LAGO in via Revedole n. 5

Oggetto: manutenzione straordinaria

NOTE:

Pratiche edilizie relative ad unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva.

Documentazione contenuta negli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Portofino (v. ALL. 5.15).

7.1

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

In risposta alla richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie inoltrata (v. ALL. 5.1), l'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone ha reperito in archivio ed ha reso disponibili per consultazione e per esecuzione di scansioni gli atti delle pratiche edilizie riportati negli allegati da ALL. 5.4 ad ALL. 5.15, indicati nell'ELENCO ALLEGATI della presente relazione;

L'UTC ha reso disponibili gli atti relativi alle seguenti pratiche:

Pratica edilizia n. 268/1970 per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, avente ad oggetto nulla osta per esecuzione di lavori edili per la costruzione di un fabbricato per abitazioni civili in via Revedole su area al fl. 23 p.lle 186-8-9, prot. n. 34798/IV in data 01.09.1970, e successivo nulla osta in variante prot. n. 30618/IV in data 12.11.1971, autorizzazione di abitabilità prot. n. 30618/71 rilasciata in data 04.01.1972 con decorrenza dal 15.11.1971; atti rilasciati a [REDACTED]/c RESIDENZA AL LAGO (v. ALL. 5.4);

Pratica edilizia di variante per la costruzione del fabbricato (rispetto al nulla osta prot. n. 34798/IV del 01.09.1970), con domanda di variante interna presentata da [REDACTED], prot. n. 30601 in data 13.07.1971; nulla osta di variante prot. n. 30601/IV rilasciato in data 12.11.1971 (v. ALL. 5.5);

Elaborati di progetto di variante per la costruzione del fabbricato approvati con parere favorevole in data 21.09.1971 (v. ALL. 5.6);

Pratica per la costruzione di recinzione del terreno adiacente e pertinente al condominio, rilasciata a [REDACTED], prot. n. 36166/IV in data 21.11.1977 (v. ALL. 5.7);

Pratica per la costruzione di recinzione lato via Revedole del condominio, autorizzazione prot. n. 3102 rilasciata in data 18.08.1980 a [REDACTED] con riferimento alla richiesta in data 06.02.1980 (v. ALL. 5.8);

Pratica di costruzione edile n. 70/C/268, n. EDP 262/2001 per opere condominiali, DIA rep. n. 01/11626 in data 12.03.2001 presentata dall'amministratore di condominio [REDACTED], avente ad oggetto sostituzione di serramenti esterni sui due atrii di ingresso al piano terra, e nuove reti di smaltimento delle acque reflue e relativo allacciamento alla rete fognaria comunale su via Revedole: certificato di collaudo finale, DIA, relazione tecnica asseverata con elaborati grafici (v. ALL. 5.9);

Pratica di costruzione edile n. 70/C/268, n. EDP 277/2003 per opere condominiali, DIA rep. n. 03/15535 in data 12.03.2003 presentata dall'amministratore di condominio [REDACTED], avente ad oggetto rifacimento del manto di copertura: DIA, relazione tecnica di asseverazione, estratto di planimetria (v. ALL. 5.10);

Pratica di costruzione edile n. 70/C/268, n. EDP 857/2007 per opere condominiali, DIA rep. n. 57776 in data 06.09.2007 presentata dall'amministratore di condominio [REDACTED], avente ad oggetto manutenzione edilizia straordinaria, con previsione iniziale di isolamento termico a cappotto esterno, poi non eseguito: comunicazione di fine lavori in data 30.07.2010 con precisazione che il previsto isolamento termico a cappotto non sarà eseguito, certificato di collaudo finale, DIA con allegata descrizione descrittiva (v. ALL. 5.11);

Sostituzione di generatore di calore condominiale (v. ALL. 5.12);

Cartolare pratica EDILIB 545/2016 prot. n. 87 551 in data 29.12.2016 per opere condominiali di installazione di sistema di contabilizzazione del calore:

dichiarazione di conformità delle opere al progetto, sottoscritta dal direttore dei lavori, dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta esecutrice, ripartizione delle spese, prospetto riassuntivo delle prestazioni energetiche, planimetrie dei vari piani del fabbricato, comunicazione di attività di edilizia libera inoltrata dall'amministratore del condominio [REDACTED] in data 20.12.2016 con dichiarazione di inizio lavori in data 22.12.2016, relazione tecnica asseverata, diagnosi energetica (v. ALL. 5.13);

Pratiche edilizie relative ad unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva: proprietà [REDACTED] (v. ALL. 5.14);
 Pratiche edilizie relative ad unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva: proprietà [REDACTED] (v. ALL. 5.15);

PRECISAZIONI:

L'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone:

NON HA RILASCIATO, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie in data 30.07.2025 acquisita con il prot. n. 62229/A del 30.07.2025, la nota scritta (v. ALL. 5.1 pagg. 10-12), espressamente richiesta a mezzo pec, che avrebbe dovuto contenere l'elenco di tutte le pratiche edilizie presenti nell'archivio comunale e relative agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

in linea tecnica, tale nota è indispensabile, poiché la gestione dell'archivio e delle ricerche di pratiche, atti, documenti ed elaborati è di esclusiva competenza del personale del Comune e non del tecnico perito estimatore richiedente, il quale non vi può accedere autonomamente, e quindi non può verificare se siano state effettivamente rese disponibili dall'UTC tutte le pratiche presenti nell'archivio comunale con riferimento agli immobili in oggetto; pertanto, in mancanza della predetta nota non rilasciata dall'UTC, non è possibile escludere con assoluta certezza che, in tempi ed in circostanze attualmente non prevedibili, l'UTC possa rinvenire/esibire in futuro eventuali ulteriori pratiche edilizie che non sono state rese disponibili alla sottoscritta nel corso degli accertamenti oggetto della presente procedura esecutiva;
HA RILASCIATO il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori relativo agli immobili pignorati, prot. n. 0075692/P/GEN in data 11.09.2025, rep. n. 72841 (v. ALL. 5.2);
HA RILASCIATO il certificato di destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, prot. n. 0073327/P/GEN in data 02.09.2025 (v. ALL. 5.3);

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'ABITAZIONE:

Tenendo conto di tutte le circostanze sopra esposte nelle premesse e nelle precisazioni, e sulla base della documentazione resa disponibile dall'UTC di Pordenone (v. ALL. 5), si è rilevato che l'assetto dell'abitazione riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2-A), in una localizzazione risulta difforme rispetto all'assetto rappresentato nei grafici di progetto autorizzato risultati disponibili nella pratica edilizia di nulla osta di variante per la costruzione fabbricato del condominio "RESIDENZA AL LAGO", prot. n. 30618/IV del 12.11.1971 (v. ALL. 5.4.1, ALL. 5.5, ALL. 5.6), come si evince dagli schemi planimetrici esplicativi di raffronto (v. ALL. 6.2.5). In particolare, si è evidenziata la seguente difformità, evidenziata in colore rosso negli schemi planimetrici di raffronto tra assetto reale ed assetto del progetto autorizzato (v. ALL. 6.2.5):

assetto attuale: la cucina è dotata di veranda;

assetto di progetto autorizzato: la cucina è dotata di terrazzo;

difformità edilizia riscontrata consistente nell'avvenuta trasformazione/chiusura del terrazzo in veranda.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'originario terrazzo accessibile dalla cucina risulta essere stato chiuso e trasformato in veranda mediante apposizione di infissi.

Regolarizzabili mediante:

riduzione in pristino del terrazzo in conformità al progetto autorizzato;

Descrizione delle opere da sanare:

rimozione degli infissi della veranda e ripristino del terrazzo, mediante smontaggio, calo in basso, trasporto a discarica, esecuzione di rappezzi di intonaco e tinteggiatura in corrispondenza delle superfici murarie all'attacco con gli infissi rimossi;

rimozione veranda: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note:

L'importo degli oneri per il ripristino dell'assetto di progetto autorizzato in corrispondenza della veranda ex terrazzo è stato stimato, in linea indicativa e prudenziale, in complessivi € 1.000,00 attraverso computo metrico estimativo con applicazione di prezzi correnti alla data di stesura della presente relazione, desunti da prezzario ufficiale DEI Tipografia del Genio Civile, compresi i costi delle opere connesse, preliminari e consequenziali.

Si precisa, tuttavia, che il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante, poiché un calcolo esatto potrà essere ottenuto soltanto all'atto della concreta programmazione esecutiva delle opere, in tempi e condizioni attualmente non prevedibili, ivi comprese eventuali variazioni dei prezzi di materiali, di componenti, e di opere compiute, che potrebbero intervenire nel mercato dell'edilizia e nei costi contrattuali della mano d'opera, nel tempo intercorrente tra la stesura della presente relazione, l'aggiudicazione all'asta degli immobili, il trasferimento della proprietà all'aggiudicatario e la concreta realizzazione dei lavori.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DELLA CANTINA E DELL'AUTORIMESSA:

I rispettivi assetti della cantina e dell'autorimessa, così come riscontrati in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.3, ALL. 6.1.4), appaiono sostanzialmente conformi a quelli rappresentati nel grafico di progetto autorizzato (pianta piano scantinato) di cui alla pratica edilizia relativa a nulla osta di variante per la costruzione fabbricato del condominio "RESIDENZA AL LAGO", prot. n. 30618/IV del 12.11.1971 (v. ALL. 5.4.1, ALL. 5.5, ALL. 5.6).

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC n. 12 del 26.04.2021 di approvazione della variante generale al PRGC; esecutività confermata con Decreto Presidente della regione n. 0174/Pres. del 11.10.2021;
Zona omogenea:	B1.5 - residenziale a moderata intensità (v. ALL. 5.3);
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono specificate negli articoli indicati nel certificato di destinazione urbanistica prot. n. aoopn01/2025/0073327 in data 02.09.2025 (v. ALL. 5.3) , rilasciato dal Comune di Pordenone in risposta alla richiesta inoltrata (v. ALL. 5.3) , con riferimento agli articoli delle norme ivi richiamate: articoli delle NTA norme tecniche di attuazione del PRGC - Piano Regolatore Generale Comunale vigente; il tutto, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (v. ALL. 5.3 pagg. 1-6).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	cessione gratuita al Comune di Pordenone e sistemazione stradale di aree antistanti il fabbricato condominiale
Estremi delle convenzioni:	stipulata in data 24.08.1970
Obblighi derivanti:	Convenzione stipulata tra il Comune di Pordenone e [REDACTED] (amministratore e procuratore della proprietaria del terreno sul quale è stata inoltrata il 17.07.1970 domanda di costruzione del fabbricato condominiale ad uso di civili abitazioni (fl. 23 mapp. 8-9). [REDACTED] cede gratuitamente al Comune di Pordenone le aree antistanti il costruendo edificio e si impegna a realizzare i lavori di sistemazione stradale nell'area ceduta, da destinarsi ad uso pubblico (v. ALL. 5.4.2 pagg. da 7 a 12).

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate e le successive modifiche attuate sono avvenute in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di elaborati progettuali approvati e ritenuti dal Comune di Pordenone rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti (v. ALL. 5 da ALL. 5.4 ad ALL. 5.15).

Il Comune di Pordenone, in risposta alla richiesta inoltrata ed acquisita con il prot. n. 72841 in data 01.09.2025, ha rilasciato il **certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori**, prot. n. 72841 in data 11.09.2025, ai sensi degli artt. 40 e 41 della L. 47/1985 per le unità immobiliari site in via Revedole n. 5, distinte in Catasto al fl. 23 mapp.le 672, subalterni n. 7-43 (v. ALL. 5.2).

Dal certificato risulta testualmente quanto segue:

"Visto il Nulla Osta per la costruzione del condominio "Al Lago" prot. 34798/IV del 01.09.1970; visto il Nulla Osta di variante prot. 30618/IV del 12.11.1971; vista l'autorizzazione di abitabilità prot. 30618/71 del 04.01.1972; visti gli atti d'ufficio;

SI ATTESTA che per le unità immobiliari in esame non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi del 2° comma dell'art. 41 della Legge 17.08.1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 della Legge 06.08.1967 n. 765 e dai commi 9° ed 11° dell'art. 15 della Legge 28.01.1977 n. 10, Legge Regionale FVG 19/2009 e s.m.i." (v. ALL. 5.2).

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

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre [REDACTED]

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Regime Patrimoniale: comunione

Eventuali comproprietari: Nessuno oltre [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **124,19**

È posto al piano: terzo (abitazione); seminterrato (cantina, autorimessa);

L'edificio è stato costruito nel: 1970-1971

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 7 (abitazione);

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,75 m (abitazione); 2,44 m (cantina, autorimessa);

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale del fabbricato: buono.

Stato di manutenzione generale dell'abitazione pignorata: mediocre.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il corpo unico pignorato si compone di n. 2 unità immobiliari facenti parte del fabbricato residenziale multipiano denominato condominio "RESIDENZA AL LAGO", sito in Pordenone in Via Revedole n. 5, ed ubicate nella scala A (v. ALL. 6.1.1).

Il compendio pignorato comprende: un'abitazione al piano terzo con annessa cantina al piano seminterrato, ed un box/autorimessa per n. 1 auto al piano seminterrato.

Le unità immobiliari pignorate, nell'assetto riscontrato, rilevato in sito alla data dell'accesso (**v. ALL. 1.4, ALL. 1.5, ALL. 6.2.1**) ed attestato dalla documentazione fotografica (**v. ALL. 6.1.1, ALL. 6.1.2-A, ALL. 6.1.2-B, ALL. 6.1.3, ALL. 6.1.4**) sono:

1) Abitazione+cantina:

abitazione al piano terzo con ingresso dal pianerottolo del vano scala comune di collegamento interpiano del fabbricato (dotato di ascensore), costituita da:

zona giorno: ingresso, soggiorno comunicante con terrazzo, cucina abitabile comunicante con veranda;

zona notte: disimpegno, ripostiglio cieco, n. 2 camere da letto, bagno finestrato;

all'abitazione è annessa una cantina al piano seminterrato, accessibile dall'atrio del vano scala comune di collegamento interpiano e di qui attraverso corridoio comune anche ad altre cantine del fabbricato; la cantina è costituita da un unico locale finestrato;

2) Autorimessa:

box/autorimessa pertinenziale al piano seminterrato, accessibile dalla strada via Revedole attraverso rampa afferente ad area di manovra comune scoperta; il box/ autorimessa è costituito da un unico locale cieco, adatto per n. 1 auto.

ABITAZIONE:

Attraverso il cancelletto pedonale di ingresso al civico n. 5 di via Revedole si accede ad area scoperta condominiale con giardino alberato, comunicante con un porticato che occupa l'intero piano terra del fabbricato; in fondo al porticato si accede al portone di ingresso alla scala A, afferente all'atrio, al vano scala comune di collegamento interpiano ed all'ascensore; sul vano scala A, alla quota del pianerottolo al piano terzo, si apre il portoncino di ingresso all'abitazione pignorata, interno n. 7 (**v. ALL. 6.1.1 foto 1, da 4 a 21, ALL. 6.1.2-A foto 1-2-3**);

l'ingresso dell'abitazione è un locale a pianta rettangolare sul quale si aprono le porte di comunicazione con il soggiorno, la cucina, il disimpegno della zona notte (**v. ALL. 6.1.2-A foto da 3 a 9, ALL. 6.2.1**);

il soggiorno, a pianta ad L, è dotato di finestre sui fronti nord-ovest e sud-ovest, e comunica mediante porta finestra con un terrazzo sul fronte sud-ovest; tutti gli affacci sono panoramici, con vista su circostanti aree verdi, su un laghetto e sulle montagne (**v. ALL. 6.1.2-A foto da 10 a 31, ALL. 6.2.1**);

la cucina, a pianta rettangolare, è dotata di finestra con adiacente porta finestra afferente alla veranda, con affaccio panoramico sul fronte nord-ovest (**v. ALL. 6.1.2-A foto da 32 a 48, ALL. 6.2.1**);

dall'ingresso si accede, mediante porta, al disimpegno a pianta rettangolare, sul quale si aprono le porte di comunicazione con il ripostiglio, n. 2 camere da letto, il bagno (**v. ALL. 6.1.2-B foto da 1 a 5, ALL. 6.2.1**);

il ripostiglio è un locale cieco a pianta rettangolare (**v. ALL. 6.1.2-B foto 6-7-8, ALL. 6.2.1**);

la camera da letto 1, a pianta rettangolare, è dotata di finestra con affaccio sul fronte nord-est (**v. ALL. 6.1.2-B foto da 9 a 20, ALL. 6.2.1**);

la camera da letto 2, a pianta rettangolare, è dotata di finestra con affaccio sul fronte nord-est (**v. ALL. 6.1.2-B foto da 21 a 33, ALL. 6.2.1**);

il bagno, a pianta rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sulla veranda ed è accessoriato con lavabo, wc, bidet, vasca da bagno ed attacco per lavatrice (**v. ALL. 6.1.2-B foto da 34 a 47**).

CANTINA:

Dall'atrio di ingresso al vano scala A di collegamento interpiano del fabbricato al piano terra, mediante rampe di scale si accede alla quota del piano seminterrato, e specificamente al corridoio comune che disimpegna le cantine di pertinenza delle abitazioni dei piani soprastanti;

la cantina annessa all'abitazione pignorata è un locale a pianta rettangolare, dotato di finestra prospiciente sul fronte opposto a quello della porta di ingresso (**v. ALL. 6.1.3 foto 1-2, da 5 a 11, ALL. 6.2.1**);

il corridoio di disimpegno delle cantine comunica, mediante vano porta, con lo spazio scoperto di manovra comune ai box/autorimesse di pertinenza delle abitazioni (**v. ALL. 6.1.3 foto 3**);

AUTORIMESSA:

Dalla strada pubblica via Revedole, attraverso rampa carrabile scoperta adiacente al fronte est del fabbricato si accede allo spazio comune di manovra afferente ai box/autorimesse; questo spazio comunica mediante portoncino con il corridoio condominiale alla quota del piano seminterato, e di qui comunica con il vano scala A di collegamento interpiano; il box/autorimessa di pertinenza dell'abitazione pignorata è un locale a pianta rettangolare accessibile dall'area scoperta di manovra attraverso portone basculante, è privo di altre aperture ed è adatto per ospitare n. 1 auto (v. ALL. 6.1.1 foto 2 da 24 a 28, ALL. 6.1.4, ALL. 6.2.1).

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:**ABITAZIONE:**

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 1.5) l'abitazione pignorata è risultata in mediocri condizioni generali. I locali dell'abitazione sono dotati di elementi costitutivi di realizzazione non recente e di media qualità, evidenziatisi in mediocre stato di conservazione e manutenzione attraverso le ispezioni de visu effettuate, in assenza di indagini strumentali.

Non sono state effettuate indagini sulle strutture portanti, né indagini strumentali sugli impianti.

In alcuni locali si è evidenziata la presenza di puntuali segni di umidità con muffe, macchie e screpolature nella tinteggiatura e nel supporto sottostante, localizzati su superfici interne di pareti perimetrali:

soggiorno: nella parte sommitale all'attacco con il soffitto della parete soprastante la finestra sul fronte nord ovest (v. ALL. 6.1.2-A foto 12, 19-20);

inoltre, nei davanzali delle finestre, all'attacco con gli infissi (v. ALL. 6.1.2-A foto da 21 a 24);

camera da letto 1: nella parte sommitale all'attacco con il soffitto della parete soprastante la finestra sul fronte nord est (v. ALL. 6.1.2-B foto da 13 a 15);

camera da letto 2: nella parte sommitale all'attacco con il soffitto della parete soprastante la finestra sul fronte nord est (v. ALL. 6.1.2-B foto 30-31);

inoltre, in corrispondenza del davanzale della finestra, laddove appare deteriorato anche lo strato di intonaco (v. ALL. 6.1.2-B foto 26, 28, 29);

bagno: nella parete perimetrale a lato della finestra (v. ALL. 6.1.2-B foto 44-45).

Inoltre, si sono riscontrate alcune criticità:

la porta del soggiorno è risultata priva di una specchiatura in vetro (v. ALL. 6.1.2-A foto 10, 11, 18);

la porta di comunicazione tra l'ingresso ed il disimpegno è risultata dotata di una specchiatura in vetro spaccata e fissata precariamente con scotch adesivo (v. ALL. 6.1.2-B foto da 1 a 4);

considerata la condizione di pericolo derivante da tale assetto, il custode giudiziario avv. Alvisè Cecchinato ha segnalato la circostanza nel suo verbale di accesso congiunto (v. ALL. 1.5) ed ha raccomandato all'inquilino residente nell'appartamento, [REDACTED] di provvedere immediatamente a mettere in sicurezza la porta togliendo il vetro e trasmettendo documentazione fotografica;

successivamente, in data 21.08.2025 il custode ha comunicato di aver ricevuto la foto della porta messa in sicurezza con asportazione del vetro spaccato;

le pareti interne della veranda ed porzioni del soffitto sono risultati diffusamente macchiati, con segni di umidità e muffe (v. ALL. 6.1.2-A foto 38-39, 43-44, 47-48).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali

materiale: **cemento armato**

Note: dati desunti da atti delle pratiche edilizie relative alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati
(v. ALL. 5.4.4)

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **ad anta singola o doppia** materiale: **legno; vetro semplice**
protezione: **tapparelle** materiale protezione: **plastica** condizioni: **da revisionare e verniciare**

Riferito limitatamente a: abitazione

Infissi esterni

tipologia: **ante scorrevoli e fissi** materiale: **alluminio anodizzato, vetro semplice** protezione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: abitazione - veranda

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato; alcune specchiature in vetro** condizioni: **scarse**

Riferito limitatamente a: abitazione

Pavim. Esterna

materiale: **piastrelle gres** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: abitazione - terrazzo

Pavim. Esterna

materiale: **piastrelle gres** condizioni: **buone, valutabili solo localmente**

Riferito limitatamente a: abitazione - veranda

Pavim. Interna

materiale: **marmette con segnati di marmo colorato** condizioni: **sufficienti, valutabili solo localmente, ove non presenti arredi e/o materiali che ingombrano il piano di calpestio**

Riferito limitatamente a: abitazione - ingresso, soggiorno, disimpegno, ripostiglio

Pavim. Interna

materiale: **parquet in legno** condizioni: **buone, valutabili solo localmente**

Riferito limitatamente a: abitazione - camere da letto

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: abitazione - cucina, bagno

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone valutabili solo localmente; calpestio ingombro di materiali depositati**

Riferito limitatamente a: cantina

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone valutabili solo localmente; calpestio ingombro di materiali depositati**

Riferito limitatamente a: autorimessa

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **serratura di sicurezza** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: abitazione

Portone di ingresso

tipologia: **basculante** materiale: **metallo** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: autorimessa

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: cantina

Rivestimento

ubicazione: **pareti e soffitti** materiale: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **generalmente scarse**

Riferito limitatamente a: abitazione

Rivestimento

ubicazione: **pareti bagno, pareti zona cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **sufficienti**
Riferito limitatamente a: abitazione - cucina, bagno

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** 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** condizioni: **non valutabili** 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** conformità: **certificazione disponibile**

Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Riferito limitatamente a: autorimessa Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Termico

tipologia: **centralizzato con sistema di contabilizzazione** alimentazione: **caldaia a condensazione a gas naturale** diffusori: **termosifoni** condizioni: **non verificabili** conformità: **certificazione disponibile**

Riferito limitatamente a: abitazione

Note: I documenti relativi all'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale sono riportati in **ALL. 4.2.7, ALL. 4.2.8;**

I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

La consistenza del corpo unico pignorato abitazione+cantina+autorimessa (v. ALL. 6.2.1) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE:

le superfici reali lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo indicate negli schemi planimetrici quotati in ALL. 6.2.3, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori negli schemi planimetrici in ALL. 6.2.2:

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da unità immobiliari di proprietà aliena e da spazi comuni condominiali per metà spessore;

SUPERFICI REALI DEL TERRAZZO E DELLA VERANDA:

determinate ciascuna separatamente dalla superficie dei locali principali residenziali;

SUPERFICIE REALE DELLA CANTINA:

determinata separatamente dalla superficie dei locali principali residenziali, con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, parete perimetrale esterna del fabbricato per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da proprietà aliene e da corridoio comune condominiale per metà spessore;

SUPERFICIE REALE DELL'AUTORIMESSA:

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, parete perimetrale esterna del fabbricato per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da proprietà aliena e da area scoperta comune condominiale per metà spessore;

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

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

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO UNICO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **107,65 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali	sup reale lorda	1,00	89,86	€ 1.200,00
terrazzo	sup reale lorda	0,30	1,73	€ 1.200,00
veranda	sup reale lorda	0,90	6,20	€ 1.200,00
cantina	sup reale lorda	0,25	0,98	€ 1.200,00
autorimessa	sup reale lorda	0,50	8,89	€ 1.200,00

107,65

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Zona: Pordenone zona periferica D1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 780,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.150,00

ACCESSORI:

unico (abitazione+cantina+autorimessa)

1. Cantina

Posta al piano seminterrato/scantinato

Composta da un unico locale finestrato

Sviluppa una superficie complessiva di 3,91 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio cantina, sito al piano seminterrato, costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata (sita al piano terzo), ed è accessibile dall'atrio del vano scala comune di collegamento interpiano, e di qui attraverso corridoio comune ad altre cantine del fabbricato condominiale (v. ALL. 2.8.1, ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.3 foto da 1 a 9).

La cantina non è dotata di un proprio identificativo catastale, ma è annessa catastalmente all'unità immobiliare abitazione censita al fl. 23, p.lla 672 sub. 7 (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.8.1).

L'accessorio cantina è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 8.8).

unico (abitazione+cantina+autorimessa)

2. Autorimessa

Posta al piano seminterrato

Composta da un unico locale/box

Sviluppa una superficie complessiva di 17,77 mq mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio autorimessa consiste in un box per n. 1 auto sito al piano seminterrato, e costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata (sita al piano terzo).

L'autorimessa è accessibile dalla strada via Revedole attraverso rampa scoperta afferente ad uno spazio di manovra condominiale scoperto a servizio anche di altre autorimesse del fabbricato;

sullo spazio di manovra comune si apre il portone di ingresso all'autorimessa in oggetto (v. ALL. 6.1.4 foto da 2 a 12).

L'accessorio autorimessa è dotato di identificativo catastale, come unità immobiliare al fl. 23, p.lla 672 sub. 43 (v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2).

L'accessorio autorimessa è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 8.8).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****CRITERI DI STIMA:**

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

I) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA - Market Comparison Approach, in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (centro urbano di Pordenone, via Revedole ed immediate adiacenze), 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 13 mesi anteriori ad ottobre 2025 (v. ALL. 8.7); applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile oggetto di stima (v. ALL. 8.8); conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al metro quadrato di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 8.8;

II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati di quotazioni immobiliari risultate disponibili (v. ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5, ALL. 8.6);

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima, tenendo conto contestualmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA - Market Comparison Approach, che si basa su elaborazione di dati di compravendite realmente stipulate (v. ALL. 8.7, ALL. 8.8), e dei riferimenti alle quotazioni medie indicative di zona;

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

V) Decurtazione, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dell'importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì degli importi per le spese condominiali insolute e per gli interventi di regolarizzazione edilizia.

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.12);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2, ALL. 3.3, ALL. 3.4);
 Uffici del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.5);
 Ufficio Tecnico di Comune di Pordenone (v. ALL. 5);
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2);
 Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pordenone (v. ALL. 3.6);
 Amministrazione del Condominio "RESIDENZA AL LAGO" - [REDACTED]
 Pordenone (v. ALL. 4).

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

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

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

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 13 mesi anteriori ad ottobre 2025, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con l'abitazione pignorata, siti nel centro urbano di Pordenone capoluogo, nelle adiacenze di via Revedole (v. ALL. 8.7);

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

desunti dalle fonti risultate disponibili:

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

Comune Pordenone capoluogo, zona periferica, abitazioni civili in normale stato conservativo:
 min=€/mq 780,00; max=€/mq 1.150,00; medio=€/mq 965,00;

2) Borsino immobiliare FIMAA Pordenone (v. ALL. 8.2):

Comune Pordenone capoluogo, zona 6 comprendente via Revedole, appartamenti usati:
 min=€/mq 700,00; max=€/mq 1.500,00; medio=€/mq 1.100,00;

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

Comune Pordenone, zona via Revedole, abitazioni in stabili di fascia media, di qualità nella media di zona:
 min=€/mq 738,00; max=€/mq 1.041,00; medio=€/mq 890,00;

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

Comune Pordenone, zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:
 medio=€/mq 1.879,00;

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

Comune Pordenone, zona Borgomeduna, prezzo di vendita per immobili residenziali:
 medio=€/mq 1.469,00;

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

Comune Pordenone, zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:
 min=€/mq 715,00; max=€/mq 1.840,00; medio=€/mq 1.277,00.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili ai capi 1), 2), 3), 5), si desume un parametro unitario medio per abitazioni civili compreso tra un minimo di circa €/mq 890,00 ed un massimo di circa €/mq 1.470,00 a cui corrisponde una media pari a circa €/mq 1.180,00.

8.2 Valutazione corpi:**unico (abitazione+cantina+autorimessa).****Abitazione di tipo civile [A2] con annessa cantina, con annessa autorimessa**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 129.192,00.

CRITERI DI STIMA:

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 1.200,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach, con il supporto dei dati di recenti compravendite nella zona (**v. ALL. 8.7, ALL. 8.8**):
 valore totale stimato del subject = € 128.868,07;
 superficie commerciale = 107,65 mq;
 valore unitario risultante = €/mq 1.197,09.

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

desunti dalle fonti risultate disponibili (**v. ALL. 8.1, ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5, ALL. 8.6**):
 dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si sono desunti i seguenti valori unitari medi indicativi:
 minimo pari a circa €/mq 890,00;
 massimo pari a circa €/mq 1.470,00;
 la media risulta pari a circa €/mq 1.180,00;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA-Market Comparison Approach (**v. ALL. 8.8**), che si basa su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate (**v. ALL. 8.7**) e non su quotazioni medie indicative di zona; in definitiva, si è assunto quale valore unitario al metro quadrato da applicare nella stima quello risultante dal procedimento di stima MCA (**v. ALL. 8.8**), assunto in cifra tonda e cioè:
 VU = €/mq 1.200,00.

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

$$V = VU * SC = €/mq 1.200,00 * mq 107,65 = \mathbf{€ 129.192,00.}$$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali	89,86	€ 1.200,00	€ 107.832,00
terrazzo	1,73	€ 1.200,00	€ 2.076,00
veranda	6,20	€ 1.200,00	€ 7.440,00
cantina	0,98	€ 1.200,00	€ 1.176,00
autorimessa	8,89	€ 1.200,00	€ 10.668,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 129.192,00

Valore Finale**€ 129.192,00**

Valore corpo

€ 129.192,00

Valore accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 129.192,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 129.192,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico (abitazione +cantina +autorimessa)	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa cantina, con annessa autorimessa	107,65	€ 129.192,00	€ 129.192,00

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%):

€ 19.378,80

Rimborso forfettario di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 5.891,11

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

€ 1.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 102.922,09

ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 21.07.2025 ([pagg. 1-10](#))
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 22.07.2025 ([pagg. 1-2](#))
- **ALL. 1.3:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE ([pagg. 1-8](#))
- **ALL. 1.4:** Verbale di accesso presso gli immobili pignorati in data 19.08.2025 ([pagg. 1-3](#))
- **ALL. 1.5:** Verbale di primo accesso redatto dal custode giudiziario, avv. Alvisè Cecchinato, in data 19.08.2025 ([pagg. 1-14](#))
- **ALL. 1.6:** Corrispondenze intercorse con il custode giudiziario, avv. Alvisè Cecchinato ([pagg. 1-25](#))
- **ALL. 1.7:** Comunicazione del custode giudiziario, avv. Alvisè Cecchinato, relativa al contratto di locazione ed all'importo canone aggiornato ([pagg. 1-6](#))

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

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento del fabbricato e degli immobili pignorati ([pagg. 1-3](#))
- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di mappa catastale ed immagine satellitare ([unica pag.](#))
- **ALL. 2.3:** Estratti di mappa catastale fl. 23 p.lla 672 ([pagg. 1-2](#))
- **ALL. 2.4:** Estratti di mappa catastale fl. 23 con individuazione della p.lla 672 ([pagg. 1-2](#))
- **ALL. 2.5:** Indisponibilità elaborato planimetrico del fabbricato al fl. 23 p.lla 672 ([unica pag.](#))
- **ALL. 2.6:** Elenco immobili del fabbricato al fl. 23 p.lla 672 ([pagg. 1-4](#))
- **ALL. 2.7:** Visure catastali storiche relative alle unità immobiliari pignorate ed all'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte:
 - ALL. 2.7.1:** Visura dell'abitazione con annessa cantina, fl. 23 p.lla 672 sub. 7 ([pagg. 1-4](#))
 - ALL. 2.7.2:** Visura dell'autorimessa, fl. 23 p.lla 672 sub. 43 ([pagg. 1-4](#))
 - ALL. 2.7.3:** Visura dell'area di base pertinenza del fabbricato, fl. 23 p.lla 672 ([pagg. 1-2](#))
- **ALL. 2.8:** Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate:
 - ALL. 2.8.1:** Planimetria catastale dell'abitazione con annessa cantina, fl. 23 p.lla 673 sub. 7, protocollo n. 1584/71 del 12.08.1971 ([unica pag.](#))
 - ALL. 2.8.2:** Planimetria catastale dell'autorimessa, fl. 23 p.lla 672 sub. 43, protocollo n. 1619/71 del 12.08.1971 ([unica pag.](#))
- **ALL. 2.9:** Visure catastali di unità immobiliari soppresse, già corrispondenti a quelle oggi pignorate:
 - ALL. 2.9.1:** Visura fl. 23 p.lla 8 sub. 7 (abitazione+cantina) ([pagg. 1-3](#))
 - ALL. 2.9.2:** Visura fl. 23 p.lla 9 sub. 4 (autorimessa) ([pagg. 1-2](#))
- **ALL. 2.10:** Visure catastali di particelle confinanti con area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati:
 - ALL. 2.10.1:** Visura fl. 23 p.lla 8 ([pagg. 1-2](#))
 - ALL. 2.10.2:** Visura fl. 23 p.lla 9 ([pagg. 1-2](#))
 - ALL. 2.10.3:** Visura fl. 23 p.lla 676 ([pagg. 1-2](#))
 - ALL. 2.10.4:** Visura fl. 23 p.lla 675 ([pagg. 1-2](#))
 - ALL. 2.10.5:** Visura fl. 23 p.lla 673 ([pagg. 1-2](#))
- **ALL. 2.11:** Estratto di mappa catastale di impianto fl. 23 p.lle 8, 9 ([unica pag.](#))
- **ALL. 2.12:** Estratto di mappa catastale storica al 01.01.2014 fl. 23 p.lla 672 ([unica pag.](#))

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

- **ALL. 3.1: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati agli esecutati** [REDACTED] **dal 13.09.2005:**

- ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone (PN) in data 13.09.2005, rep. n. 247624, fasc. n. 12543, trascritto a Pordenone il 20.09.2005, RG 15833, RP 10122, acquisito in copia telematica presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare ([pagg. 1-4](#))
- ALL. 3.1.2:** Nota di trascrizione di atto di compravendita per Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone (PN) in data 13.09.2005, rep. n. 247624, fasc. n. 12543, trascritto a Pordenone il 20.09.2005, RG 15833, RP 10122 ([pagg. 1-2](#))
- ALL. 3.1.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da atto di compravendita per Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone (PN) in data 13.09.2005, rep. n. 247624, fasc. n. 12543, trascritto a Pordenone il 20.09.2005, RG 15833, RP 10122 ([pagg. 1-2](#))

- **ALL. 3.2: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio** [REDACTED] **dal 10.02.1972:**

- ALL. 3.2.1:** Atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone (PN) in data 10.02.1972, rep. n. 17.767, fasc. n. 11.502, trascritto a Udine (UD) il 03.03.1972, RG 5452, RP 4805, acquisito in copia telematica presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Udine Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare ([pagg. 1-8](#))
- ALL. 3.2.2:** Nota di trascrizione di atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone (PN) in data 10.02.1972, rep. n. 17.767, fasc. n. 11.502, trascritto a Udine (UD) il 03.03.1972, RG 5452, RP 4805 ([pagg. 1-5](#))
- ALL. 3.2.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone (PN) in data 10.02.1972, rep. n. 17.767, fasc. n. 11.502, trascritto a Udine (UD) il 03.03.1972, RG 5452, RP 4805 ([pagg. 1-2](#))

- **ALL. 3.3: Ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate:**

- ALL. 3.3.1:** Ispezione ipotecaria relativa all'abitazione+cantina, fl. 23, p.lla 672 sub. 7, in data 02.09.2025 ([unica pag.](#))
- ALL. 3.3.2:** Ispezione ipotecaria relativa all'autorimessa, fl. 23, p.lla 672 sub. 43, in data 02.09.2025 ([unica pag.](#))
- ALL. 3.3.3:** Ispezione ipotecaria relativa all'abitazione+cantina, ex u.i. soppressa fl. 23, p.lla 8 sub. 7, in data 02.09.2025 ([pagg. 1-2](#))
- ALL. 3.3.4:** Ispezione ipotecaria relativa all'autorimessa, ex u.i. soppressa fl. 23, p.lla 9 sub. 4, in data 02.09.2025 ([pagg. 1-2](#))

- **ALL. 3.4: Note di iscrizione e/o trascrizione di formalità pregiudizievoli** relative alle unità immobiliari pignorate, risultanti da ispezioni ipotecarie:

- ALL. 3.4.1:** Nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 20.09.2005, RG 15834, RP 3748, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto per Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone (PN) in data 13.09.2005, rep. n. 247627/12544, trascritta a Pordenone ([pagg. 1-2](#))
- ALL. 3.4.2:** Nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione in data 29.08.2025, RG 13392, RP 2413, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con atto per Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone (PN) in data 13.09.2005, rep. n. 247627/12544, trascritta a Pordenone ([pagg. 1-3](#))
- ALL. 3.4.3:** Nota di trascrizione di atto giudiziario in data 26.05.2025, RG 7862, RP 5981, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto Ufficiale Giudiziaro Tribunale di Pordenone rep. n. 1290 del 13.05.2025, trascritta a Pordenone ([pagg. 1-2](#))

- **ALL. 3.5: Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti** relativi agli immobili pignorati e con riferimento ai soggetti eseguiti:

ALL. 3.5.1: Richiesta inoltrata e corrispondenze intercorse con Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone ([pagg. 1-26](#))

ALL. 3.5.2: Copia di contratto di locazione ad uso abitativo a canone convenzionato, registrato a Pordenone il 05.06.2014 n. 1677 serie 3T, stipulato dagli eseguiti; tale copia è stata esibita dai soggetti occupanti l'immobile alla data dell'accesso del 19.08.2025 ed è stata scansionata dal custode giudiziario ([pagg. 1-4](#))

- **ALL. 3.6: Accertamenti di residenza e stato civile** degli eseguiti e dei soggetti residenti negli immobili pignorati:

ALL. 3.6.1: Certificati di anagrafe e stato civile relativi agli eseguiti [REDACTED], rilasciati da Comune [REDACTED] in data 30.07.2025: estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio; certificato contestuale di stato di famiglia e di residenza di [REDACTED]; certificato di irreperibilità anagrafica di [REDACTED] ([pagg. 1-3](#))

ALL. 3.6.2: Certificato contestuale di stato di famiglia e di residenza di [REDACTED] residente nell'abitazione pignorata, rilasciato da Comune di Pordenone in data 30.07.2025 ([pagg. 1-2](#))

ALL. 3.6.3: Richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pordenone ([pagg. 1-15](#))

ALL. 4: Situazione condominiale degli immobili pignorati:

- **ALL. 4.1: Richieste inoltrate all'amministrazione del Condominio "RESIDENZA AL LAGO"** di cui fanno parte gli immobili pignorati e corrispondenze intercorse:

ALL. 4.1.1: Corrispondenza iniziale intercorsa in date 20.08.2025-01.09.2025 ([pagg. 1-32](#))

ALL. 4.1.2: Corrispondenza integrativa intercorsa in data 01.10.2025 ([pagg. 1-4](#))

- **ALL. 4.2: Documenti forniti dall'amministrazione del Condominio "RESIDENZA AL LAGO"** di cui fanno parte gli immobili pignorati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ALL. 4.2.1: Relazione sulle spese consuntive di gestione dell'esercizio 2023/2024, dal 01.09.2023 al 31.08.2024 ([pagg. 1-10](#))

ALL. 4.2.2: Riparto a consuntivo delle spese di gestione esercizio 2023/2024, dal 01.09.2023 al 31.08.2024 ([pagg. 1-3](#))

ALL. 4.2.3: Preventivo spese di gestione dell'esercizio 2024/2025, dal 01.09.2024 al 31.08.2025 ([pagg. 1-2](#))

ALL. 4.2.4: Riparto a preventivo delle spese di gestione esercizio 2024/2025, dal 01.09.2024 al 31.08.2025 ([pagg. 1-2](#))

ALL. 4.2.5: Rate del nuovo esercizio 2024/2025, dal 01.09.2024 al 31.08.2025 ([unica pag.](#))

ALL. 4.2.6: Regolamento del Condominio "RESIDENZA AL LAGO" ([pagg. 1-19](#))

ALL. 4.2.7: Libretto di impianto di climatizzazione centralizzato ([pagg. 1-24](#))

ALL. 4.2.8: Rapporto di controllo di efficienza energetica ([pagg. 1-5](#))

ALL. 4.2.9: Spese condominiali insolute al 01.09.2025 ([unica pag.](#))

ALL. 4.2.10: Aggiornamento spese condominiali insolute al 01.10.2025 ([unica pag.](#))

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

- **ALL. 5.1:** Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone (pagg. 1-46)
- **ALL. 5.2:** Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori relativo agli immobili pignorati rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone, richiesta inoltrata e corrispondenze intercorse (pagg. 1-49)
- **ALL. 5.3:** Certificato di destinazione urbanistica relativo all'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone, richiesta inoltrata e corrispondenze intercorse (pagg. 1-36)
- **ALL. 5.4:** Pratica edilizia n. 268/1970 per la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, avente ad oggetto nulla osta per esecuzione di lavori edili per la costruzione di un fabbricato per abitazioni civili in via Revedole su area al fl. 23 p.lle 186-8-9, prot. n. 34798/IV in data 01.09.1970, e successivo nulla osta in variante prot. n. 30618/IV in data 12.11.1971, autorizzazione di abitabilità prot. n. 30618/71 rilasciata in data 04.01.1972 con decorrenza del 15.11.1971; atti rilasciati a [REDACTED] p/c RESIDENZA AL LAGO:
 - ALL. 5.4.1:** Nulla osta per esecuzione di lavori edili per la costruzione del fabbricato, prot. n. 34798/IV in data 01.09.1970; successivo nulla osta in variante prot. n. 30618/IV in data 12.11.1971; autorizzazione di abitabilità prot. n. 30618/71 rilasciata in data 04.01.1972 a [REDACTED] (pagg. 1-8)
 - ALL. 5.4.2:** Atti della pratica edilizia n. 268/1970, tra cui: (pagg. 1-22)
 - Convenzione stipulata tra il Comune di Pordenone e [REDACTED] (richiedente il Nulla osta per conto della proprietaria del suolo [REDACTED]) in data 24.08.1970, avente ad oggetto lavori da eseguirsi a carico del richiedente su area antistante l'edificio da cedere per uso pubblico;
 - Domanda di abitabilità presentata da [REDACTED] per il fabbricato ultimato, prot. n. 30618 in data 13.07.1971;
 - Autorizzazione del Prefetto relativa alle opere in cemento armato collaudate, in data 23.09.1971;
 - Certificato di prevenzione incendi rilasciato per impianto di riscaldamento condominiale a gasolio;
 - Notizie generali sull'opera;
 - ALL. 5.4.3:** Atti della pratica edilizia n. 268/1970, tra cui: (pagg. 1-17)
 - Foglio notizie per costruzione edilizia
 - Presentazione elaborati progettuali redatti dall'ing. [REDACTED], progettista e direttore dei lavori, in data 30.07.1970;
 - ALL. 5.4.4:** Atti della pratica edilizia n. 268/1970, tra cui: (pagg. 1-25)
 - Dichiarazione edificazione dell'area e consistenza del fabbricato;
 - Documentazione relativa a variante attuata nei colori del materiale di rivestimento esterno;
 - Comunicazione di inizio lavori in data 10.09.1970;
 - Deposito relazione di calcolo strutturale;
- **ALL. 5.5:** Pratica edilizia di variante per la costruzione del fabbricato (rispetto al nulla osta prot. n. 34798/IV del 01.09.1970), con domanda di variante interna presentata da [REDACTED] prot. n. 30601 in data 13.07.1971; nulla osta di variante prot. n. 30601/IV rilasciato in data 12.11.1971 (pagg. 1-7)
- **ALL. 5.6:** Elaborati di progetto di variante per la costruzione del fabbricato approvati con parere favorevole in data 21.09.1971:
 - ALL. 5.6.1:** Planimetria generale (unica pag.)
 - ALL. 5.6.2:** Pianta piano terra (unica pag.)
 - ALL. 5.6.3:** Pianta piano scantinato (unica pag.)
 - ALL. 5.6.4:** Pianta piano terzo (unica pag.)
 - ALL. 5.6.5:** Prospetto (unica pag.)
 - ALL. 5.6.6:** Prospetti (unica pag.)

- **ALL. 5.7: Pratica per la costruzione di recinzione del terreno adiacente e pertinente al condominio**, rilasciata a [REDACTED], prot. n. 36166/IV in data 21.11.1977:
 - ALL. 5.7.1: Domanda presentata** in data 27.06.1977 prot. n. 27256, con elaborati di progetto, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa alla proprietà del terreno ([pagg. 1-20](#))
 - ALL. 5.7.2: Atti richiesti dal Comune** per accertamento della proprietà del terreno e titoli di proprietà ([pagg. 1-22](#))
 - ALL. 5.7.3: Presunti abusi su sedime** di area annessa al condominio, esposto pervenuto al Comune in data 03.08.1978 ([pagg. 1-16](#))
- **ALL. 5.8: Pratica per la costruzione di recinzione lato via Revedole del condominio:**
 - ALL. 5.8.1: Autorizzazione** prot. n. 3102 rilasciata in data 18.08.1980 a [REDACTED] con riferimento alla richiesta in data 06.02.1980 ([pagg. 1-4](#))
 - ALL. 5.8.2: Richiesta presentata da** [REDACTED], prot. n. 3102 in data 06.02.1980 per la costruzione di muretto di recinzione lato strada via Revedole per la realizzazione di parcheggio antistante il condominio, su area già ceduta al Comune di Pordenone all'epoca della costruzione del condominio ([unica pag.](#))
- **ALL. 5.9: Pratica di costruzione edile n. 70/C/268, n. EDP 262/2001 per opere condominiali, DIA rep. n. 01/11626** in data 12.03.2001 presentata dall'amministratore di condominio [REDACTED], avente ad oggetto sostituzione di serramenti esterni sui due atrii di ingresso al piano terra, e nuove reti di smaltimento delle acque reflue e relativo allacciamento alla rete fognaria comunale su via Revedole: certificato di collaudo finale, DIA, relazione tecnica asseverata con elaborati grafici ([pagg. 1-11](#))
- **ALL. 5.10: Pratica di costruzione edile n. 70/C/268, n. EDP 277/2003 per opere condominiali, DIA rep. n. 03/15535** in data 12.03.2003 presentata dall'amministratore di condominio [REDACTED], avente ad oggetto rifacimento del manto di copertura: DIA, relazione tecnica di asseverazione, estratto di planimetria ([pagg. 1-7](#))
- **ALL. 5.11: Pratica di costruzione edile n. 70/C/268, n. EDP 857/2007 per opere condominiali, DIA rep. n. 57776** in data 06.09.2007 presentata dall'amministratore di condominio [REDACTED] avente ad oggetto manutenzione edilizia straordinaria, con previsione iniziale di isolamento termico a cappotto esterno, poi non eseguito: comunicazione di fine lavori in data 30.07.2010 con precisazione che il previsto isolamento termico a cappotto non sarà eseguito, certificato di collaudo finale, DIA con allegata descrizione descrittiva ([pagg. 1-11](#))
- **ALL. 5.12: Sostituzione di generatore di calore condominiale:**
 - ALL. 5.12.1:** Dichiarazione di conformità di impianto alla regola d'arte, relativa ad installazione termoidraulica di sostituzione di generatore di calore in data 06.11.2012 ([pagg. 1-8](#))
 - ALL. 5.12.2:** Relazione tecnica e diagnosi energetica ([pagg. 1-12](#))
- **ALL. 5.13: Cartolare pratica EDILIB 545/2016 prot. n. 87 551 in data 29.12.2016 per opere condominiali di installazione di sistema di contabilizzazione del calore:**

dichiarazione di conformità delle opere al progetto, sottoscritta dal direttore dei lavori, dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte rilasciato dalla ditta esecutrice, ripartizione delle spese, prospetto riassuntivo delle prestazioni energetiche, planimetrie dei vari piani del fabbricato, comunicazione di attività di edilizia libera inoltrata dall'amministratore del condominio [REDACTED] in data 20.12.2016 con dichiarazione di inizio lavori in data 22.12.2016, relazione tecnica asseverata, diagnosi energetica ([pagg. 1-39](#))
- **ALL. 5.14: Pratiche edilizie relative ad unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva:** proprietà [REDACTED] ([pagg. 1-34](#))
- **ALL. 5.15: Pratiche edilizie relative ad unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva:** proprietà [REDACTED] ([pagg. 1-28](#))

ALL. 6: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alla data dell'accesso:

- **ALL. 6.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 6.1.1:** Foto generali del fabbricato e degli spazi comuni, con riferimenti planimetrici ([pagg. 1-6; foto 1-28](#))
 - ALL. 6.1.2-A:** Foto dell'abitazione - zona giorno, con riferimenti planimetrici ([pagg. 1-9; foto 1-48](#))
 - ALL. 6.1.2-B:** Foto dell'abitazione - zona notte, con riferimenti planimetrici ([pagg. 1-8; foto 1-47](#))
 - ALL. 6.1.3:** Foto della cantina, con riferimenti planimetrici ([pagg. 1-3; foto 1-11](#))
 - ALL. 6.1.4:** Foto dell'autorimessa, con riferimenti planimetrici ([pagg. 1-4; foto 1-14](#))
- **ALL. 6.2:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 6.2.1:** Schemi planimetrici dello stato dei luoghi ([pagg. 1-2](#))
 - ALL. 6.2.2:** Schemi planimetrici con indicazione delle superfici reali lorde ([pagg. 1-2](#))
 - ALL. 6.2.3:** Schemi planimetrici quotati con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici ([pagg. 1-2](#))
 - ALL. 6.2.4:** Schemi planimetrici esplicativi del raffronto tra assetto reale dell'abitazione alla data dell'accesso del 19.08.2025 ed assetto della planimetria catastale scheda D n. 0534932 protocollo n. 1584/71 del 12.08.1971 ([pagg. 1-2](#))
 - ALL. 6.2.5:** Schemi planimetrici esplicativi del raffronto tra assetto reale dell'abitazione alla data dell'accesso del 19.08.2025 ed assetto della planimetria di progetto relativa alla pratica edilizia nulla osta di variante per la costruzione fabbricato del condominio "RESIDENZA AL LAGO", prot. n. 30618/IV del 12.11.1971 ([pagg. 1-2](#))

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

- **ALL. 7.1:** Attestato di Prestazione Energetica - APE, codice certificato n. 9303300169025 Regione Friuli Venezia Giulia in data 24.09.2025, depositato presso Catasto CENEDFvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo INSIEL: TS1-REGAPE-2025-0035800-A del 24.09.2025, relativo all'abitazione in Comune di Pordenone (PN), censita in Catasto Fabbricati al fl. 23 p.lla 672 sub. 7, tecnico certificatore abilitato ing. [REDACTED] ([pagg. 1-10](#))

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

- **ALL. 8.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ([pagg. 1-2](#))
- **ALL. 8.2:** Quotazioni estratte da: Borsino immobiliare FIMAA Pordenone ([pagg. 1-5](#))
- **ALL. 8.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it ([pagg. 1-4](#))
- **ALL. 8.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Wikicasa.it ([pagg. 1-2](#))
- **ALL. 8.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it ([pagg. 1-3](#))
- **ALL. 8.6:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info ([pagg. 1-2](#))
- **ALL. 8.7:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali in condominio assunti come immobili di confronto (comparabili), desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Pordenone nelle adiacenze di via Revedole ([pagg. 1-2](#))
- **ALL. 8.8:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (metodo MCA - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione ([pagg. 1-5](#))
- **ALL. 8.9:** Quotazioni immobiliari affitti al 1° semestre 2014, estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate ([pagg. 1-2](#))

ALL. 9: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 9.1:** Diritti conservatoria Registri Immobiliari per ispezioni informative e cartacee:
 - ALL. 9.1.1:** Ricevuta pagamento ispezioni titolo cartaceo acquisito presso Conservatoria RR.II. di Pordenone in data 28.07.2025 *(unica pag.)*
 - ALL. 9.1.2:** Ricevuta pagamento ispezioni titolo cartaceo acquisito presso Conservatoria RR.II. di Udine in data 28.07.2025 *(unica pag.)*
 - ALL. 9.1.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 25.07.2025 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 9.1.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 02.09.2025 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 9.2:** Diritti Comune Pordenone per accesso agli atti delle pratiche edilizie *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 9.3:** Diritti Comune Pordenone per rilascio certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 9.4:** Diritti Comune Pordenone per rilascio certificato di destinazione urbanistica *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 9.5:** Spese per scansioni di grande formato di grafici di pratiche edilizie (portati in copisteria durante accesso atti in Comune di Pordenone in data 08.08.2025) *(unica pag.)*
- **ALL. 9.6:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
 - ALL. 9.6.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 08.10.2025 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 9.6.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 09.10.2025 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 9.7:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione pignorata, ausiliario autorizzato ed abilitato ing. [REDACTED] (comprendente di ritenuta d'acconto), ft. proforma n. 67/2025 del 24.09.2025 *(unica pag.)*

ALL. 10: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 10.1:** Certificazione notarile in data 03.06.2025 *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 10.2:** Atto di pignoramento notificato *(pagg. 1-9)*
- **ALL. 10.3:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 26.05.2025 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 10.4:** Certificazione trascrizione pignoramento *(unica pag.)*
- **ALL. 10.5:** Istanza di vendita in data 04.06.2025 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 10.6:** Atto di precetto notificato *(pagg. 1-17)*
- **ALL. 10.7:** Titolo esecutivo contratto di mutuo ipotecario in data 13.09.2005 *(pagg. 1-24)*

Data generazione:
30-10-2025 09:10:17

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello