
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.**

contro:

N° Gen. Rep. 5/2019

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16-10-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 – unico

Bene in Cordenons (PN),
capoluogo,
corpo unico pignorato:
(abitazione+depositi)

Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello

Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P

Partita IVA: 07970711219

Studio in: Via Montereale 33 - 33170 Pordenone

Telefono: 0434-030144

349-1483584

Fax: 0434-365778

Email: francescaaiello.arch@libero.it

Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO:**1. Dati Catastali**

Bene: - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Descrizione zona:

Gli immobili pignorati (afferenti ad un lotto unico) sono siti in Comune di Cordenons (PN), in zona residenziale ubicata al margine sud-ovest del centro storico del capoluogo, nelle adiacenze dell'area fluviale del Noncello.

La zona comunica, attraverso via Molini e via Romans di Sotto, con l'asse viario principale via Sclavons-via Romans di collegamento tra Cordenons e Pordenone **(v. ALL. 2.1, ALL. 2.2)**.

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico (abitazione+depositi)

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali:

ABITAZIONE: **(v. ALL. 2.7.1)**

, CF: , proprietà
per 1/6;

, CF: , proprietà per
1/6;

, CF: , proprietà
per 4/6;

foglio 35, particella 54, subalterno 5, scheda catastale dichiarazione prot. n. 105002 del 11.06.2003, indirizzo , piano T-1-2, Comune Cordenons (PN), categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie totale 172 mq; totale escluse aree scoperte 172 mq, rendita € 464,81;

DEPOSITI: **(v. ALL. 2.7.2)**

, CF: , proprietà
per 1/6;

, CF: , proprietà per
1/6;

, CF: , proprietà
per 4/6;

foglio 35, particella 54, subalterno 6, scheda catastale dichiarazione prot. n. 105002 del 11.06.2003, indirizzo , piano T, Comune Cordenons (PN), categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 1, consistenza 32 mq, superficie 38 mq, rendita € 29,75;

2. Possesso

Bene: - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico (abitazione+depositi)

Possesso: Occupato da e , ivi residenti, in qualità di comproprietari dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico (abitazione+depositi)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico (abitazione+depositi)

Creditori Iscritti: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico (abitazione+depositi)

Comproprietari non esegutati: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico (abitazione+depositi)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico

Corpo: unico (abitazione+depositi)

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: - capoluogo - Cordenons (PN) - 33084

Lotto: 001 - unico

Prezzo base d'asta del lotto: € 119.268,63

SOM

Lotto: 001 - unico	5
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	6
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+depositi)	6
Informazioni in merito alla conformità catastale	9
2) Descrizione generale (quartiere e zona)	10
3) Stato di possesso	10
4) Vincoli ed oneri giuridici	10
5) Altre informazioni per l'acquirente	11
6) Attuali e precedenti proprietari:	12
6.1) Attuale proprietario di quota indivisa di 1/2 per compravendita ante ventennio: ..	12
6.2) Attuali proprietari di quota indivisa di 1/2 per successione (per 1/6 ciascuno):	13
7) Pratiche edilizie	14
7.1) Conformità edilizia	16
Informazioni in merito alla conformità edilizia	16
7.2) Conformità urbanistica	18
Informazioni in merito alla conformità urbanistica	19
Descrizione del corpo unico (abitazione+depositi)	20
Informazioni relative al calcolo della consistenza	24
Accessori	25
8) Valutazione complessiva del lotto	26
8.1) Criteri e fonti	26
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+depositi)	28
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima	29
8.4) Prezzo base d'asta del lotto	29
ELENCO ALLEGATI	29

Beni in **Cordenons (PN)**
Località/Frazione **capoluogo**

Lotto: 001 - unico

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 24.01.2019 (v. ALL. 9.1);
nota di trascrizione di pignoramento immobiliare (v. ALL. 9.3);
estratto di mappa catastale (v. ALL. 9.4).

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

-acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a maggio-giugno 2019:
estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
elaborati planimetrici ed elenchi dei subalterni (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);
visure catastali storiche relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2);
visure catastali storiche relative alle aree di base e pertinenza dei fabbricati corrispondenti alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.7.3, ALL. 2.7.4);
visure catastali storiche relative ad unità immobiliari confinanti (v. ALL. 2.7.5, ALL. 2.7.6, ALL. 2.7.7);
consultazione cartacea di documenti amministrativi di natura catastale (v. ALL. 2.9);
-acquisizione di titoli di provenienza della proprietà di quote degli immobili pignorati agli esecutati, rispettivamente:
a : quota di 1/2 pervenuta per compravendita effettuata nel 1981 con la coniuge in regime di comunione dei beni (v. ALL. 3.1.1);
a , , : quota di 1/6 ciascuno pervenuta per successione di (v. ALL. 3.2);
-acquisizione di ispezioni ipotecarie e note:
ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati aggiornate al 22.05.2019 (v. ALL. 3.3);
ispezioni ipotecarie sui soggetti esecutati aggiornate al 22.05.2019 (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3);
nota di iscrizione di ipoteca gravante sulle unità immobiliari a favore di Banca Antonveneta SPA (ora incorporata in Banca Monte dei Paschi di Siena SPA, attuale creditrice) (v. ALL. 3.4.4);
successione di e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.2, ALL. 3.2.1).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

Pignoramento in data 24.12.2018, trascritto in data 14.01.2019 (v. ALL. 9.3).

Titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento ed ante ventennio:

1) Titolo di provenienza della proprietà della quota indivisa di 1/2 all'esecutato :
atto di compravendita per Notaio Diomede Fortuna in data 05.08.1981 rep. 45011, con il quale l'intera proprietà degli immobili era stata acquistata dai coniugi e in regime di comunione legale dei beni (v. ALL. 3.1);

2) Titolo di provenienza della proprietà della restante quota indivisa di 1/2 agli esecutati e (quota di 1/6 ciascuno):
successione di ; la denuncia di successione risulta trascritta in data 11.02.2016 (v. ALL. 3.2);

dalla relazione notarile in atti (v. ALL. 9.1), nonché dagli accertamenti ipotecari effettuati fino al 22.05.2019 si è desunto che non risulta trascritta l'accettazione, da parte di ciascuno degli odierni esecutati, della rispettiva quota di eredità di , come sopra pervenuta relativamente agli immobili oggi pignorati; tale circostanza è stata segnalata al GE mediante "Segnalazione mancanza continuità trascrizioni su quote indivise degli immobili pignorati - istanza di eventuali provvedimenti del caso" depositata in data

01.06.2019 (v. ALL. 1.3); a seguito di tale segnalazione, con provvedimento in data 15.06.2019, il GE ha ritenuto opportuno sentire le parti, e le ha convocate per l'udienza del 10.07.2019 (v. ALL. 1.4); nell'udienza del 10.07.2019 il difensore della creditrice procedente si è riservato di acquisire la disponibilità degli interessati a formalizzare l'accettazione, ovvero di promuovere giudizio volto all'accertamento di un'accettazione su fatti concludenti (v. ALL. 1.5).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico (abitazione+depositi).

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: capoluogo,

Il corpo unico pignorato comprende n. 2 fabbricati separati, catastalmente distinti, afferenti al civico n. 45 di via Molini ed accessibili da corte comune anche ad altri fabbricati di proprietà aliene (corte comune in catasto al fl. 35 p.la 55):

FABBRICATO ABITAZIONE:

costituito da:

-locali residenziali (in catasto fl. 35 p.la 54 sub. 5, cat. A/3) accessibili dalla suddetta corte comune ed articolati su 3 livelli comunicanti mediante scala interna; il piano terra è dotato di portico adiacente al fronte opposto alla corte comune, posto in continuità spaziale con area scoperta della stessa proprietà, non pignorata (in catasto fl. 35 p.la 51);

l'abitazione è costituita da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, n. 5 camere, n. 2 bagni;

-locale terraneo adibito a lavanderia e caldaia, dotato di unico accesso indipendente dalla suddetta area scoperta della stessa proprietà, non pignorata (in catasto fl. 35 p.la 51);

FABBRICATO DEPOSITI:

costituito da n. 3 locali accessori (in catasto fl. 35 p.la 54 sub. 6, cat. C/2) allineati a schiera al piano terra, spazialmente distinti e separatamente accessibili da area scoperta della stessa proprietà, non pignorata (in catasto fl. 35 p.la 51).

L'inquadramento, la localizzazione e l'articolazione planimetrica dei fabbricati afferenti al corpo unico pignorato si desumono dai seguenti elaborati esplicativi:

elaborati di localizzazione-inquadramento (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2);

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

elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni (v. ALL. 2.6);

planimetrie dello stato dei luoghi riscontrato in sito (v. ALL. 5.2.1).

Quota e tipologia del diritto

4/6 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Cordenons (PN) - Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Ulteriori informazioni sul debitore:

, residente dalla nascita a Cordenons (PN), con

abitazione in (v. ALL. 3.6.1);

vedovo di , come risulta da certificato rilasciato

dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Cordenons (v. ALL. 3.6.2);

Quota e tipologia del diritto**1/6 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Cordenons (PN) - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari non eseguiti: NessunoUlteriori informazioni sul debitore:

; residente a Cordenons (PN) dal 17.11.2008 per immigrazione da Campoformido (UD), con abitazione in **(v. ALL. 3.6.1);**
 coniugato con dal 21.05.1994;
 dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Cordenons (PN) si desume **(v. ALL. 3.6.2):**
 -che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi avevano scelto il regime della separazione dei beni;
 -che con sentenza del Tribunale di Udine del 19.11.2012 n. 4563/2012 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio.
 Recapito telefonico di , dallo stesso indicato alla data del primo accesso:
 338-8671244 **(v. ALL. 1.7, ALL. 1.8).**

Quota e tipologia del diritto**1/6 di** - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Montereale Valcellina (PN) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione -

Eventuali comproprietari non eseguiti: NessunoUlteriori informazioni sulla debitrice:

, già residente a Cordenons (PN) con abitazione in fino al 21.03.1989, successivamente emigrata in Comune di Montereale Valcellina (PN) **(v. ALL. 3.6.1);** ivi residente in **(v. ALL. 3.6.3);**
 coniugata con dal 18.03.1989;
 dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Cordenons (PN) non si desume alcuna annotazione **(v. ALL. 3.6.2).**

ABITAZIONE: (v. ALL. 2.7.1)**Identificata al catasto Fabbricati:**Intestazione:

, CF: , proprietà per 1/6;
 , CF: , proprietà per 1/6;
 , CF: , proprietà per

4/6;

foglio 35, particella 54, subalterno 5, scheda catastale dichiarazione prot. n. 105002 del 11.06.2003, indirizzo , piano T-1-2, comune Cordenons (PN), categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie totale 172 mq; totale escluse aree scoperte 172 mq; rendita € 464,81;

Situazione dell'unità immobiliare derivante da:

variazione del 11.06.2003 protocollo n. 105002 in atti dal 11.06.2003, fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica (n. 5876.1/2003);
 dal raffronto tra l'elaborato planimetrico del 2003 **(v. ALL. 2.6)** e quello del 1987 **(v. ALL. 2.5)** si desume che l'attuale unità immobiliare p.lla 54 sub. 5, estesa sui livelli T-1-2 ed insistente su area di base p.lla 54, proviene per effetto della suddetta variazione dalla p.lla 54 subb. 3-4 (soppressi);
 dall'elaborato planimetrico del 1987 **(v. ALL. 2.5.1)** risulta che il sub. 3 identificava i piani terra e sottotetto (T-2) dell'abitazione, ed il sub. 4 identificava il piano primo, insieme con gli accessori depositi in separato corpo di fabbrica (ora p.lla 54 sub. 6).

Situazione degli intestati dal 03.02.2015 derivante da:

denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 03.02.2015 protocollo n. PN0100853 in atti dal 26.11.2015, registrazione UU, sede Pordenone, volume 9990 n. 1973 del 26.11.2015, successione di (n. 7523.1/2015);

Situazione degli intestati dal 11.06.2003 al 03.02.2015:

, CF: , proprietà per 1/2;

, CF: , proprietà per 1/2;

Confini:

I confini sono stati individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

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

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.6.2);

planimetria catastale (v. ALL. 2.8.1);

planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi (v. ALL. 5.2.1).

NORD: unità immobiliare di fabbricati di proprietà aliena, insistente su p.lla 52 del fl. 35;

EST, SUD-EST: corte (comune a vari fabbricati), insistente su p.lla 55 del fl. 35 (v. ALL. 2.7.7);

l'unità abitativa in oggetto ha ingresso principale da tale corte comune al civico n. 45;

SUD, OVEST: area scoperta afferente alla p.lla 51 del fl. 35, direttamente comunicante con l'ingresso secondario dell'abitazione, intestata ai medesimi proprietari, non pignorata (v. ALL. 2.7.5, ALL. 2.7.6, ALL. 2.4, ALL. 2.6.1).

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO ABITAZIONE: (v. ALL. 2.7.3)

Identificata al catasto Terreni:

Area di enti urbani e promiscui dal 08.06.1988, Comune di Cordenons (PN), foglio 35, particella 54, qualità ente urbano, superficie catastale are 00, centiare 67.

Derivante da:

Variazione con particella del 08.06.1988 in atti dal 17.04.1997 (n. 900004.1/1988);

Confini:

coincidono con quelli del fabbricato abitazione, sopra indicati.

DEPOSITI: (v. ALL. 2.7.2)

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, CF: , proprietà per 1/6;
 , CF: , proprietà per 1/6;
 , CF: , proprietà per 4/6;

foglio 35, particella 54, subalterno 6, scheda catastale dichiarazione prot. n. 105002 del 11.06.2003, indirizzo , piano T, comune Cordenons (PN), categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 1, consistenza 32 mq, superficie 38 mq, rendita € 29,75;

Situazione dell'unità immobiliare derivante da:

variazione del 11.06.2003 protocollo n. 105002 in atti dal 11.06.2003, fusione - diversa distribuzione degli spazi interni - variazione di toponomastica (n. 5876.1/2003);

dal raffronto tra l'elaborato planimetrico del 2003 (v. ALL. 2.6) e quello del 1987 (v. ALL. 2.5) si desume che l'attuale unità immobiliare depositi p.lla 54 sub. 6, sita al piano terra ed insistente su area di base indicata come p.lla 54 (v. ALL. 2.6.1), proviene per effetto della su citata variazione dalla p.lla 54 sub. 4 (soppressa);

dall'elaborato planimetrico del 1987 (v. ALL. 2.5.1) risulta che il sub. 4 identificava i depositi insieme con il piano primo dell'abitazione, e che tale sub. 4 si riferiva ad unità ubicate in separati corpi di fabbrica, insistenti su aree di base p.lle 54-454 graffate;

il fabbricato adibito a depositi, corrispondente dal 2003 alla p.lla 54 sub. 6, insiste su area di base e pertinenza in catasto terreni p.lla 454 indicata nell'estratto di mappa (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4), ed identificata dalla relativa visura (v. ALL. 2.7.4).

Situazione degli intestati dal 03.02.2015 derivante da:

denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 03.02.2015 protocollo n. PN0100853 in atti dal 26.11.2015, registrazione UU, sede Pordenone, volume 9990 n. 1973 del 26.11.2015, successione di (n. 7523.1/2015);

Situazione degli intestati dal 11.06.2003 al 03.02.2015:

1/2; , CF: , proprietà per

1/2; , CF: , proprietà per

1/2;

Confini:

I confini sono stati individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

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

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.6.2);

planimetria catastale (v. ALL. 2.8.2);

planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi (v. ALL. 5.2.1):

su tutti i lati: area scoperta afferente alla p.lla 51 del fl. 35, direttamente comunicante con i locali deposito, intestata ai medesimi proprietari, non pignorata (v. ALL. 2.7.5, ALL. 2.7.6);

ciascun locale deposito ha ingresso da tale area scoperta, la quale è accessibile dalla corte comune corrispondente alla p.lla 55 del fl. 35 (v. ALL. 2.4, ALL. 2.6.1).

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO DEPOSITI: (v. ALL. 2.7.4)

Identificata al catasto Terreni:

Area di enti urbani e promiscui dal 08.06.1988, Comune di Cordenons (PN), foglio 35, particella 454, qualità ente urbano, superficie catastale are 00, centiare 40.

Derivante da:

da terreni ad urbano del 08.06.1988 in atti dal 17.04.1997 (n. 900004.3/1988);

Confini:

coincidono con quelli del fabbricato depositi, sopra indicati.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

FABBRICATO ABITAZIONE (fl. 35 p.lla 54 sub. 5):

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alle date degli accessi (v. ALL. 1.7, ALL. 5.2.1) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nelle planimetrie catastali (v. ALL. 2.8.1) ai piani primo e secondo;

si segnala una difformità di rappresentazione al piano terra, laddove in planimetria catastale non risulta indicata la proiezione orizzontale del portico adiacente al fronte ovest, evidenziato in colore rosso negli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 5.2.4).

La suddetta difformità di rappresentazione catastale non ha ad oggetto una difformità edilizia, in quanto il portico esistente risulta regolarmente assentito (v. ALL. 4.4.3).

FABBRICATO DEPOSITI (fl. 35 p.lla 54 sub. 6):

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alle date degli accessi (v. ALL. 1.7, ALL. 5.2.1) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.8.2), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 5.2.4).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati afferenti al lotto unico sono ubicati al margine sud-ovest del centro di Cordenons (PN) in prossimità del fiume Noncello, in zona residenziale servita da via Molini e via Romans di Sotto, e consistono in n. 2 distinti fabbricati, adibiti rispettivamente ad abitazione ed a depositi (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

La zona, caratterizzata da edificazione residenziale con compresenza di edifici isolati, complessi articolati su corti, villini e palazzine, generalmente intervallati da spazi verdi, dista circa 1,00 km dalla piazza centrale di Cordenons dotata di servizi, esercizi commerciali, attrezzature.

Caratteristiche zona: di espansione adiacente al centro storico normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi:

Cordenons centro (1,00 km); Pordenone (5,20 km); Sacile (18,30 km); Aviano (15,40 km);

Fiume Veneto (8,80 km); Azzano Decimo (15,1 km);

Attrazioni paesaggistiche: fiume Noncello; grave del torrente Meduna (3,0 km).

Attrazioni storiche: centro storico di Cordenons (1,00 km); centro storico di Pordenone (5,20 km); centro storico di Udine (51,0 km).

Principali collegamenti pubblici: autolinea urbana Pordenone-Cordenons (fermata a 300 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ e _____, ivi residenti, in qualità di comproprietari degli immobili pignorati.

In esito ad indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, alla data del 19.06.2019 si è accertata l'insussistenza di contratti di locazione vigenti in capo agli esecutati, relativamente agli immobili in oggetto (v. ALL. 3.6.5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1) Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Antonveneta spa contro _____ e _____; Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Orazio Greco di Pordenone in data 11/01/2008 ai nn. 2946/1913;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 18/01/2008 ai nn. 984/179;

Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00;

Dalla nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria (v. ALL. 3.4.4) si desumono i seguenti dati:

durata: 15 anni;

IMMOBILI:

in Comune di Cordenons (PN), _____, catasto fabbricati: foglio 35, p.lla 54 sub. 5 (abitazione di tipo economico A/3); foglio 35, p.lla 54 sub. 6 (magazzini e locali di deposito C/2);

catasto terreni: foglio 35, p.lla 54, ente urbano esteso centiare 67 (corrispondente all'area di base e pertinenza dell'abitazione);

SOGGETTO A FAVORE:

creditore ipotecario Banca Antonveneta SPA con sede in Padova (PD), CF: 02691680280, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

SOGGETTI CONTRO:**1) terzo datore di ipoteca:**

CF: _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

2) terzo datore di ipoteca:

CF: _____, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

soggetti 1) e 2) coniugi in regime di comunione legale dei beni;

3) debitore non datore di ipoteca:

CF:

PRECISAZIONI:

Dall'atto di pignoramento immobiliare (v. ALL. 9.2) si desume che la Banca Antonveneta SPA è stata fusa per incorporazione nella Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede a Siena (SI), CF: 04300140284, mediante atto per Notaio Zanchi di Siena in data 23.04.2013 rep. n. 32325, racc. n.15162;

per effetto di tale atto di fusione la Banca Antonveneta SPA si è estinta e la Banca Monte dei Paschi di Siena SPA è subentrata di pieno diritto in ogni rapporto giuridico dell'incorporata.

Dalla denuncia di successione di (v. ALL. 3.2) si desume che quest'ultima è - , e che, tra l'altro, la sua quota di proprietà pari ad 1/2 di ciascuno degli immobili suindicati è stata devoluta per legge al coniuge ed ai figli e per la quota di 1/6 ciascuno.

L'iscrizione dell'ipoteca volontaria risulta dai seguenti documenti:

ispezioni ipotecarie sugli immobili al fl. 35, p.lla 54, subb. 5-6 in data 22.05.2019 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);

ispezione ipotecaria sul soggetto in data 22.05.2019 (v. ALL. 3.4.1).

L'iscrizione dell'ipoteca volontaria non risulta dai seguenti documenti:

ispezioni ipotecarie sui soggetti e in data 22.05.2019 (v. ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3).

4.2) Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro

; Derivante da atto giudiziario esecutivo o cautelare a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 24/12/2018 ai nn. 3341; iscritto/trascritto a Pordenone in data 14/01/2019 ai nn. 641/475.

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificazione notarile in data 24.01.2019 (v. ALL. 9.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili in data 22.05.2019 (v. ALL. 3.3);

ispezioni ipotecarie sui soggetti esecutati in data 22.05.2019 (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3).

Dalla nota di trascrizione del pignoramento (v. ALL. 9.3) si desume che lo stesso è stato eseguito a tutela del credito di complessivi € 178.399,50= portato in atto di precetto di pagamento del 17.10.2018, intimato in virtù del contratto di mutuo fondiario in data 11.01.2008 a rogito del Notaio Orazio Greco di Pordenone, rep. n. 2946, racc. n. 1913.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Tenendo conto che i fabbricati corrispondenti agli immobili pignorati (abitazione, depositi) sono accessibili direttamente dall'antistante area scoperta afferente alla stessa proprietà ma non pignorata (in catasto al fl. 35 p.lla 51), in conseguenza dell'alienazione a terzi degli immobili pignorati, su tale p.lla 51 si instaurerà una servitù relativamente ad ingresso, passaggio, scarico ed accesso ad impianti a servizio dei fabbricati medesimi.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di prestazione energetica (APE) relativo all'abitazione pignorata (in catasto fl. 35, p.lla 54, sub. 5) non è risultato presente in esito a visura effettuata nell'archivio telematico del Catasto Energetico Ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia (sirape.regione.fvg.it).

L'attestato di prestazione energetica dell'abitazione è stato redatto in data 09.07.2019 dal tecnico certificatore abilitato ing. _____, e depositato nel sistema di gestione informatica dei documenti della Regione Friuli Venezia Giulia ai sensi delle vigenti norme (v. ALL. 6.1); codice identificativo del certificato: 50497-2019-PN-APE-DEF; protocollo di deposito INSIEL: TS1-REGAPE-2019-0016730 del 09.07.2019; classe energetica: E; indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 153,48 kWh/m2 anno.

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

Non sono risultati presenti.

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.3, ALL. 3.4), fino alla data del 22.05.2019 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta aventi ad oggetto gli immobili pignorati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1) ATTUALE PROPRIETARIO DI QUOTA INDIVISA DI 1/2: (v. ALL. 3.1)

_____, CF: _____ ;

dal 05/08/1981 ad oggi;

In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Diomede Fortuna di Pordenone in data 05/08/1981, ai nn. 45011/5295; registrato a Pordenone, in data 11/08/1981, ai nn. 2891 mod. II; trascritto a Pordenone, in data 19/08/1981, ai nn. 8410/7183.

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

Atto di compravendita con il quale _____ e _____, coniugi in regime di comunione legale dei beni, acquistavano (tra l'altro) in quote uguali il fabbricato di abitazione oggi pignorato (fl. 35 p.la 54, ristrutturato dopo l'acquisto) ed il terreno annesso oggi non pignorato (fl. 35 p.la 51, su parte del quale è stato successivamente edificato il fabbricato accessorio depositi oggi pignorato).

Parti venditrici:

_____, CF: _____ ;

entr mbir ppresent ti d _____, in forza di procur generale;

Parti acquirenti:

_____, CF: _____ ;
_____, CF: _____ ;

coniugi residenti a Cordenons, via Molini n. 43;

Oggetto della compravendita:

_____ e _____, proprietari in parti uguali, vendono a _____ e _____, che acquistano in comune fra loro ed in quote uguali, il seguente immobile:

casa di abitazione con terreno su cui insiste, e altro terreno annesso, in Cordenons, via Molini n. 43, così distinto in catasto alla partita 1019:

NCEU:

fl. 35 mapp. 54 sub. 1, via Molini n. 23, p. T-1-2, cat. A/4, cl. 2^, vani 3, RC L. 264;

fl. 35 mapp. 54 sub. 2, via Molini n. 23, p. T-1-2, cat. A/4, cl. 2^, vani 2,5, RC L. 220

TERRENI:

fl. 35 mapp. 51, semin. arbor. 2^, ha 0.13.00, RD L. 97,50, RA L. 31,20;

fl. 35 mapp. 54, fabbr. rur. con diritto alla corte n. 55, ha 0.00.52, RD----, RA----;

fl. 35 mapp. 66, bosco c. unica, ha 0.03.0, RD L. 8,58; RA L.0.46;

totale ha 0.16.82, RD L. 106,08, RA L. 31,66;

Confini:

nord: ragioni e str ;

sud: ragioni ;

est: cortile comune;

ovest: via Molini; salvo altri;

Provenienza della proprietà alle parti venditrici:

da , per acquisto fatto con atto di compravendita del 25.06.1944 per Notaio Gerardo Toscano di Pordenone, rep. n. 13.815, ivi registrato il 08.07.1944 al n. 22, trascritto ad Udine il 23.07.1944 ai nn. 6860/6084;

da e Ragagnin Maria per riunioni di usufrutto di cui alle denunce: n. 84 vol. 322, n. 85 vol. 322, entrambe registrate a Pordenone il 03.08.1981;

Note:

gli acquirenti dichiarano di essere a conoscenza e di accettare che il terreno ha una superficie inferiore a quella catastale, essendo stato ridotto a seguito dell'allargamento stradale, e che la casa è vetusta, abisognevole di notevoli lavori di restauro e priva di qualsiasi servizio;

trasferimento di fabbricato e terreno pertinenziale;

per i venditori trattasi di bene sottratto al regime di comunione legale dei beni fra coniugi, essendo loro pervenuto anteriormente all'entrata in vigore della L. 19.05.1975 n. 151, in difetto di convenzioni matrimoniali creati la comunione.

6.2) ATTUALI PROPRIETARI DI QUOTA INDIVISA DI 1/2 (PER 1/6 CIASCUNO): (v. ALL. 3.2)

, CF: ;

, CF: ;

, CF: ;

dal 03/02/2015 ad oggi; In forza di denuncia di successione.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Trascrizione di accettazione dell'eredità non risultante dai registri immobiliari:

dalla relazione notarile in atti (v. ALL. 9.1), nonché dagli accertamenti ipotecari effettuati fino al 22.05.2019 si desume che non risulta trascritta nei registri immobiliari l'accettazione, da parte di ciascuno degli odierni esecutati , , la quota di proprietà degli immobili pignorati pari ad 1/6 ciascuno, agli stessi pervenuta per successione di

tale circostanza è stata segnalata al GE mediante "Segnalazione mancanza continuità trascrizioni su quote indivise degli immobili pignorati - istanza di eventuali provvedimenti del caso" depositata in data 01.06.2019 (v. ALL. 1.3);

a seguito di tale segnalazione, con provvedimento in data 15.06.2019, il GE ha ritenuto opportuno sentire le parti, e le ha convocate per l'udienza del 10.07.2019 (v. ALL. 1.4);

nell'udienza del 10.07.2019 il difensore della creditrice procedente si è riservato di acquisire la disponibilità degli interessati a formalizzare l'accettazione, ovvero di promuovere giudizio volto all'accertamento di un'accettazione su fatti concludenti (v. ALL. 1.5);

attraverso consultazione cartacea di documenti catastali effettuata in data 13.08.2019 presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Territorio (v. ALL. 2.9), si è desunto che la denuncia di successione di n. 1973 vol. 9990 datata 26.11.2015 è stata volturata in catasto a seguito di domanda di voltura n. 100853/15 sottoscritta da .

Atto amministrativo - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - Pordenone, in data 26/11/2015, ai nn. 1973/9990/15;

registrato a Pordenone, in data 26/11/2015, ai nn. 1973/9990/15;

trascritto a Pordenone, in data 11/02/2016, ai nn. 1931/1406.

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

Denuncia di successione di _____ e
 _____, CF: _____ ;
 eredità devoluta per legge nella misura di 1/3 ciascuno al coniuge _____ ed ai figli
 _____ e _____ ;

Cespiti ereditari dichiarati (tra gli altri):

1) immobile: quota di 1/2 di abitazione di tipo economico sita in Cordenons (PN), censita in NCEU al fl. 35, p.lla 54 sub. 5, vani 7,5;

2) immobile: quota di 1/2 di deposito sito in Cordenons (PN), censito al NCEU al fl. 35, p.lla 54 sub. 6 di 32,00 mq.

7. PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 7819/83**

Intestazione: _____ e

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: progettista: geom.

Per lavori: ristrutturazione interna ed ampliamento di fabbricato in via Molini

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 09/09/1983 al n. di prot. 11726

Rilascio in data 28/12/1983 al n. di prot. 11726

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Dagli atti della pratica resi disponibili dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN) si desume che il progetto consiste nella ristrutturazione interna di un preesistente fabbricato di abitazione (insistente su area in catasto al fl. 35, p.lle 51-54) articolato su n. 3 livelli (T-1-2) comunicanti mediante scala interna, con l'aggiunta di un ampliamento sul fronte ovest.

Documentazione estratta dalla pratica resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 4.4):

-richiesta di concessione per l'esecuzione dei lavori presentata in data 09.09.1983 prot. n. 11726 **(v. ALL. 4.4.2);**

-comunicazione del Comune in data 30.11.1983 prot. n. 11726 avente ad oggetto determinazione conseguente all'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia del 23.11.1983, con la seguente prescrizione: "dovrà essere modificato il progetto variando i fori in modo da rispettare la distanza tra pareti finestrate" **(v. ALL. 4.4.4);**

-concessione edilizia prot. n. 11726 rilasciata in data 28.12.1983 ai sensi della legge n. 10 del 28.01.1977 **(v. ALL. 4.4.1);**

-grafici di progetto allegati alla concessione edilizia in data 28.12.1983, contenenti planimetrie dello stato di fatto e di progetto, oltre a prospetti e sezione **(v. ALL. 4.4.3);**

-richiesta di determinazione dei punti fissi di linea e di livello (art. 33 legge urbanistica n. 1150/42) e denuncia di inizio dei lavori in data 17.09.1984, con attestazione dell'UTC di avvenuta verifica e determinazione del tracciamento in data 22.09.1984, e con la prescrizione di eseguire le opere conformemente al progetto approvato, fatti salvi i diritti di terzi **(v. ALL. 4.4.4);**

dalla documentazione disponibile non si desume la data di fine dei lavori;

inoltre, non è risultata presente alcuna documentazione attestante richiesta/rilascio di autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Numero pratica: 39/88

Intestazione: e
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Note tipo pratica: progettista: geom.
Per lavori: di costruzione di un'autorimessa
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/12/1987 al n. di prot. 18378
Rilascio in data 09/02/1988 al n. di prot. 18378
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Dagli atti della pratica resi disponibili dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN) si desume che il progetto consiste nella costruzione di un'autorimessa insistente su area in catasto al fl. 35 p.la 51 (oggi non pignorata, di proprietà degli esecutati, confinante e direttamente accessibile dai fabbricati costituenti le unità immobiliari pignorate: abitazione e depositi).

L'autorimessa e l'area di base e pertinenza della stessa non costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva.

Documentazione estratta dalla pratica resa disponibile dall'UTC **(v. ALL. 4.5):**

- richiesta di concessione per l'esecuzione dei lavori presentata in data 16.12.1987 prot. n. 18378 **(v. ALL. 4.5.2);**
- autorizzazione per l'esecuzione di lavori edilizi rilasciata in data 09.02.1988 **(v. ALL. 4.5.1);**
- denuncia di inizio dei lavori in data 29.09.1988, presentata in data 29.08.1988 prot. n. 18378/87 **(v. ALL. 4.5.3);**
- grafici di progetto allegati all'autorizzazione edilizia in data 09.02.1988 **(v. ALL. 4.5.4).**

Numero pratica: 550/88

Intestazione: e
Tipo pratica: variante in corso d'opera
Note tipo pratica: progettista: geom.
Per lavori: modifiche interne in corso d'opera di costruzione di un'autorimessa
Oggetto: variante
Presentazione in data 20/10/1988 al n. di prot. 14277
Rilascio in data 28/12/1988 al n. di prot. autorizzazione 156
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Dagli atti della pratica resi disponibili dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN) si desume che il progetto consiste in modifiche interne in corso d'opera relative alla costruzione di un'autorimessa insistente su area in catasto al fl. 35 p.la 51 (oggi non pignorata, di proprietà degli esecutati, confinante e direttamente accessibile dai fabbricati costituenti le unità immobiliari pignorate: abitazione e depositi).

L'autorimessa e l'area di base e pertinenza della stessa non costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva.

Documentazione estratta dalla pratica resa disponibile dall'UTC **(v. ALL. 4.6):**

- richiesta di concessione per l'esecuzione dei lavori presentata in data 20.10.1988 prot. n. 14277 **(v. ALL. 4.6.2);**
- autorizzazione per l'esecuzione di lavori edilizi rilasciata in data 28.12.1988 n. 156 **(v. ALL. 4.6.1);**
- grafici di progetto allegati all'autorizzazione edilizia in data 28.12.1988 **(v. ALL. 4.6.3).**

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

In risposta alla richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata (v. ALL. 4.1), l'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN) ha reso disponibili per consultazione ed estrazione di copie le seguenti pratiche:

- pratica edilizia n. 7819/83: concessione edilizia prot. n. 11726 in data 28.12.1983 rilasciata a _____ e _____ per ristrutturazione interna ed ampliamento di fabbricato in via Molini costruito ante 01.09.1967 (fabbricato abitazione) (v. ALL. 4.4);
- pratica edilizia n. 9/88: autorizzazione per l'esecuzione di lavori edilizi prot. n. 18378 in data 09.02.1988 rilasciata a _____ e _____ per la nuova costruzione di un'autorimesa; l'autorimesa e l'area di base e pertinenza della stessa non costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva (v. ALL. 4.5);
- pratica edilizia n. 550/88: autorizzazione edilizia n. 156 in data 28.12.1988 rilasciata a _____ e _____ per l'esecuzione di modifiche in corso d'opera di costruzione dell'autorimesa sopra menzionata; l'autorimesa e l'area di base e pertinenza della stessa non costituiscono oggetto della presente procedura esecutiva (v. ALL. 4.6);

l'Ufficio Tecnico Comunale:

NON HA RILASCIATO la nota scritta contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati presenti nell'archivio comunale, nota espressamente richiesta a mezzo pec in data 04.06.2019 nell'ambito della richiesta di accesso agli atti dell'edilizia (v. ALL. 4.1);

HA RILASCIATO certificato di destinazione urbanistica (v. ALL. 4.2.1) e certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori (v. ALL. 4.3.1).

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

tenendo conto di tutte le circostanze esposte nelle premesse, nonché della documentazione resa disponibile dall'UTC, si fa presente che l'assetto reale riscontrato in sito alle date degli accessi (v. ALL. 1.7) risulta difforme rispetto alle previsioni del progetto approvato (v. ALL. 4.4) nelle localizzazioni di seguito descritte, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto in cui le difformità sono evidenziate in rosso (v. ALL. 5.2.5):

FABBRICATO ABITAZIONE:**PIANO TERRA:**

nella parete perimetrale est della camera è presente n. 1 finestra, in luogo delle n. 2 finestre rappresentate nella planimetria di progetto (v. ALL. 5.2.1, ALL. 4.4.3, ALL. 5.2.5 pag. 1);

PIANO PRIMO:

il bagno è dotato di finestra nella parete perimetrale ovest, mentre in planimetria di progetto la finestra è rappresentata nella parete perimetrale sud;

il vano scala ed il disimpegno non sono dotati delle finestre rappresentate in progetto;

in corrispondenza dell'attuale vano scala, nel progetto è rappresentata una parete divisoria che delimita un piccolo locale comunicante con l'attuale camera 2, dotato di finestra sul fronte est (v. ALL. 5.2.1, ALL. 4.4.3, ALL. 5.2.5 pag. 2);

PIANO SECONDO:

il bagno è dotato di finestra nella parete perimetrale ovest, mentre in planimetria di progetto la finestra è rappresentata nella parete perimetrale sud;

il disimpegno non è dotato della finestra rappresentata in planimetria di progetto;

in corrispondenza dell'attuale vano scala, nel progetto è rappresentata una parete divisoria che delimita un piccolo locale comunicante con l'attuale camera 4 (v. ALL. 5.2.1, ALL. 4.4.3, ALL. 5.2.5 pag. 3);

le difformità riscontrate sia nell'assetto interno che nelle aperture esterne del fabbricato abitazione sono state considerate sanabili, come più avanti specificato.

FABBRICATO DEPOSITI:

il fabbricato non risulta menzionato né progettato in nessuna delle pratiche edilizie rese disponibili dall'Ufficio Tecnico Comunale;

l'esistenza del fabbricato si desume dagli estratti di mappa catastale allegati alle pratiche edilizie del 1988 aventi ad oggetto la costruzione dell'autorimessa estranea alla presente procedura esecutiva (v. ALL. 4.5.4 pagg.1-2, ALL.4.6.3 pagg. 1-2);

il fabbricato risulta rappresentato ed accatastato come da elaborato planimetrico datato 26.05.1987 (v. ALL. 2.5.1);

considerato che non è risultata disponibile alcuna pratica edilizia relativa al fabbricato depositi, lo stesso risulta non assentito, non conforme alla normativa urbanistica vigente (in quanto costituisce volumetria realizzata su area sottoposta a vincolo paesaggistico), e non sanabile;

pertanto, se ne è prevista la demolizione con riduzione in pristino dell'area, come più avanti specificato.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**FABBRICATO ABITAZIONE:**

Presenza di difformità in aperture esterne ed in locali interni, in fabbricato ricadente in area sottoposta a vincolo paesaggistico (v. ALL. 4.2.1):

alcune aperture esterne sui prospetti ai vari piani risultano difformi rispetto a quelle rappresentate nei grafici di progetto approvati;

l'assetto interno del vano scala in corrispondenza dei pianerottoli ai piani primo e secondo risulta difforme rispetto a quello rappresentato nei grafici di progetto approvati;

tutto quanto sopra si evince dall'analisi comparata dei grafici di rilievo dello stato dei luoghi riscontrato in sito alle date degli accessi (v. ALL. 5.2.1) e dei grafici di progetto allegati alla pratica edilizia n. 7819/83 (v. ALL. 4.4.3), ed è stato evidenziato in appositi elaborati esplicativi del raffronto (v. ALL. 5.2.5 pagg. da 1 a 3).

Regolarizzabili mediante:

istanza di riduzione a conformità con pagamento di sanzione pecuniaria.

Descrizione delle opere da sanare:

le difformità riscontrate possono essere sanate, tenendo conto che presentano 2 risvolti:

- dal punto di vista edilizio, sono assimilabili ad opere di manutenzione straordinaria non strutturali, riferibili ad interventi di edilizia libera in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia, di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 19 del 11.11.2009 e s.m.i. (Codice Regionale dell'Edilizia);
- dal punto di vista ambientale (stante la sussistenza del vincolo paesaggistico nell'area), sono assimilabili ad interventi di modifica di aperture esterne, oltre ad opere interne che non alterano l'aspetto esteriore dell'edificio, di cui all'allegato A di cui all'art. 2 comma 1, punto A.2, del DPR n. 31 del 13.02.2017 (interventi in aree vincolate esclusi da autorizzazione paesaggistica);

pratica edilizia e sanzioni: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

Note:

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

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

è necessario precisare che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta (in tempi e condizioni non prevedibili alla data di stesura della presente relazione, anche per quanto attiene ad eventuali future variazioni di strumenti urbanistici, regolamenti e normative), l'effettiva sanabilità e la relativa esatta sanzione dovuta saranno determinate in concreto dall'Amministrazione Comunale, la quale si esprimerà solo a seguito di istruttoria dell'istanza che sarà eventualmente inoltrata dal proprietario, previo accertamento dello stato dei luoghi e della consistenza delle opere difformi.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**FABBRICATO DEPOSITI:**

Realizzato in assenza di titolo autorizzativo su area sottoposta a vincolo paesaggistico (v. ALL. 4.2.1); la presumibile datazione del fabbricato si desume da variazione catastale presentata nel 1987, e l'assetto risulta dall'elaborato planimetrico presentato in data 26.05.1987 (v. ALL. 2.5.1). Il fabbricato non risulta conforme agli strumenti urbanistici attualmente vigenti (v. ALL. 4.2.1) in quanto costituisce nuova volumetria non consentita in area di rispetto di cui all'art. 142 del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004, e pertanto non è sanabile.

Regolarizzabili mediante: demolizione.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione del fabbricato e riduzione in pristino dell'area di base, con sistemazione ivi del terreno e del manto erboso;

costo stimato delle opere di demolizione e ripristino: € 7.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Note:

Il costo delle opere di regolarizzazione, da attuare mediante demolizione del fabbricato e ripristino dell'area a verde (compreso trasporto a discarica e smaltimento dei materiali di risulta, stesa e modellazione di terreno da coltivo, realizzazione di manto erboso) è stato stimato, in linea indicativa e prudenziale, in complessivi € 7.000,00 attraverso computo metrico estimativo con applicazione di prezzi per opere edili correnti alla data di stesura della presente relazione.

Tuttavia il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante; infatti va precisato che un calcolo preciso può essere ottenuto soltanto all'atto della concreta programmazione delle opere, in tempi e condizioni non prevedibili alla data di stesura della presente relazione).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2**Conformità urbanistica****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Adottato:	Variante n. 43 al piano regolatore generale, adottata in data 25.06.2019 con delibera consiliare n. 35;
In forza della delibera:	consiliare n. 35 del 25.06.2019;
Zona omogenea:	B2 - residenziale: aree del territorio comunale parzialmente edificate, destinate al completamento dell'insediamento residenziale (zona media e bassa) (v. ALL. 4.2.1).
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni degli strumenti urbanistici (PRGC vigente; variante n. 43 al PRGC adottata) sono specificate nelle norme tecniche di attuazione allegate al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cordenons (PN) in data 09.07.2019 prot. n. 13005/GM/cp/0016673, CDU n. 67/19 (v. ALL. 4.2.1) in esito ad apposita richiesta inoltrata (v. ALL. 4.2.2).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – vincolo paesaggistico (v. ALL. 4.2.1).

Altro:	l'area dei mappali 54 e 454 del fl. 35 (aree di base e pertinenza rispettivamente del fabbricato abitazione p.lla 54 sub.5, e del fabbricato depositi p.lla 54 sub. 6) è ricompresa nelle aree vincolate di cui all'art. 142 del Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42 (vincolo paesaggistico); dal certificato di destinazione urbanistica si desume che, fino alla data di entrata in vigore della Variante n. 43 al PRGC ha valore la normativa più restrittiva tra i due strumenti urbanistici, essendo il regime di salvaguardia previsto dall'art. 20 della L.R. 5/2007 (v. ALL. 4.2.1) ;

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

FABBRICATO ABITAZIONE:

Gli interventi effettuati sul fabbricato residenziale, di cui alle pratiche edilizie rese disponibili dall'Ufficio Tecnico Comunale in risposta alla richiesta di accesso agli atti (pratica n. 7819/83: concessione edilizia prot. n. 11726 rilasciata in data 28.12.1983 a e per ristrutturazione interna ed ampliamento di preesistente fabbricato ante 1967 **(v. ALL. 4.4)**, sono stati effettuati in forza del suddetto titolo autorizzativo, rilasciato sulla base di elaborati di progetto ritenuti dal Comune di Cordenons (PN) rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti.

FABBRICATO DEPOSITI:

In esito all'accesso agli atti dell'edilizia e sulla base delle pratiche rese disponibili dall'Ufficio Tecnico Comunale non si è rinvenuto alcun titolo autorizzativo avente ad oggetto la costruzione del fabbricato accessorio adibito a depositi; quest'ultimo non risulta rappresentato nei grafici di progetto di cui alla pratica n. 7819/83 **(v. ALL. 4.4.3)**;

in esito alla consultazione di documenti catastali cartacei **(v. ALL. 2.9)** si è evidenziata l'esistenza del fabbricato in oggetto in atti datati 1987, e precisamente:

tipo mappale n. 1660 anno 1987, prot. n. 25351 in data 01.04.1987 redatto dal geom. -

per denuncia di cambiamento (in cui è identificato con la p.lla 454 di 40 mq, derivata dalla p.lla 51);

tenendo conto che l'area su cui insiste il fabbricato è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 142 che non consente la realizzazione di alcuna volumetria, si desume che la costruzione, avvenuta in assenza di titolo autorizzativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, non presenta i requisiti di conformità urbanistica.

PROVVEDIMENTI SANZIONATORI:

Il Comune di Cordenons (PN) ha rilasciato in data 09.07.2019 certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori prot. n. 12992/GM/cp/0016669;

il certificato attesta che, per quanto è stato possibile reperire in archivio alla data della richiesta, in merito all'immobile sito in e distinto catastalmente al foglio 35 mappali 51, 54 e 454, che lo stesso non risulta oggetto di provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del comma 2 dell'art. 41 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni **(v. ALL. 4.3.1)**.

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **unico (abitazione+depositi)**

1. Quota e tipologia del diritto

4/6 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Cordenons (PN) - Stato Civile: vedovo

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno.

2. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Cordenons (PN) - Stato Civile: separato - Regime Patrimoniale: separazione

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno.

3. Quota e tipologia del diritto

1/6 di - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza: Montebelluna (PN) - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: comunione -

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **241,16**

E' posto al piano: terra, primo, secondo (fabbricato abitazione); terra (fabbricato depositi);

L'edificio è stato costruito:

ante 01.09.1967 (fabbricato abitazione); presumibilmente nel 1987 (fabbricato depositi);

L'edificio è stato ristrutturato nel 1983-1984 (fabbricato abitazione);

ha un'altezza utile interna:

FABBRICATO ABITAZIONE: 2,30 m (piano terra); 2,28 m (piano primo); 2,32 m (piano secondo);

FABBRICATO DEPOSITI: 2,52 m (cantina); 2,40 m (ripostiglio con cucina); 1,90 m (ripostiglio attrezzi);

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani (fabbricato abitazione); n. 1 piano (fabbricato depositi);

piani complessivi di cui fuori terra n. 3 piani (fabbricato abitazione); n. 1 piano (fabbricato depositi);

e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: discreto.

DESCRIZIONE:

Il corpo unico pignorato consiste in n. 2 fabbricati separati, corrispondenti al civico n. 45 di via Molini che si raggiunge dalla strada pubblica attraverso un vialetto sterrato afferente ad una corte comune a vari fabbricati **(v. ALL. 2.1 pagg. 2-3, ALL. 2.4, ALL. 5.1.1 foto da 1 ad 8).**

Dalla corte comune si accede direttamente al fabbricato adibito ad abitazione, attraverso portoncino di ingresso principale sul fronte est **(v. ALL. 5.1.1 foto 3-7);**

il fronte ovest dell'abitazione risulta prospiciente ad un'area scoperta a verde con la quale i locali del piano terra comunicano attraverso portoncino di ingresso secondario, e dalla quale si accede al locale adibito a lavanderia e caldaia **(v. ALL. 5.1.1 foto 9-10, 13-17);**

tale area scoperta (in catasto p.lla 51), di proprietà degli odierni eseguiti come terreno pertinenziale originariamente annesso all'abitazione **(v. ALL. 3.1)**, non risulta pignorata.

Dalla corte comune si accede al fabbricato adibito a depositi attraverso cancello afferente alla suddetta area scoperta p.lla 51 non pignorata, sulla quale si aprono i portoni di ingresso ai locali accessori **(v. ALL. 5.1.1 foto da 18 a 20).**

FABBRICATO ABITAZIONE:

nel suo insieme, il fabbricato è costituito da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, camera, portico e locale lavanderia e caldaia, al piano terra;

n. 2 camere e bagno finestrato al piano primo;

n. 2 camere e bagno finestrato al piano secondo; i locali ai vari piani sono serviti da scala interna centrale

(v. ALL. 5.2.1);

PIANO TERRA:

dalla corte comune si accede, mediante portoncino al n. 45, a locale di ingresso-vano scala, a pianta rettangolare, impegnato da scala interna a 2 rampe e dotato di ulteriore portoncino afferente al portico comunicante con antistante area scoperta non pignorata **(v. ALL. 5.1.2 foto da 1 ad 8);**

l'ingresso comunica, mediante porta posta alla sinistra di chi entra, con soggiorno-pranzo a pianta rettangolare, dotato di n. 2 finestre affiancate con affaccio sulla corte; il soggiorno-pranzo comunica, mediante vano di passaggio, con la cucina **(v. ALL. 5.1.2 foto da 9 a 18);**

dal soggiorno-pranzo si accede alla cucina, a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio sull'area scoperta **(v. ALL. 5.1.2 foto da 18 a 26);**

l'ingresso comunica, mediante porta posta alla destra di chi entra, con camera a pianta rettangolare, dotata di n. 2 finestre con affacci opposti, uno sulla corte e l'altro sull'area scoperta **(v. ALL. 5.1.2 foto da 29 a 35);**

l'ingresso comunica, mediante portoncino, con portico a pianta rettangolare, posto in continuità spaziale con l'area scoperta a verde **(v. ALL. 5.2.1 foto da 37 a 40, 43-45);**

da tale area scoperta si accede, mediante porta ubicata alla sinistra di chi esce dal portico, a locale adibito a lavanderia, accessoriato con lavatoio e lavatrice, e dotato di caldaia a gas **(v. ALL. 5.1.2 foto da 46 a 54);**

PIANO PRIMO:

dall'ingresso al piano terra si accede mediante scala interna al pianerottolo alla quota del piano primo, che disimpegna n. 2 camere e n. 1 bagno **(v. ALL. 5.1.3 foto da 1 a 5);**

il disimpegno comunica, mediante porta posta alla sinistra di chi vi giunge in salita, con la camera 1, a pianta rettangolare, dotata di n. 2 finestre affiancate con affaccio sulla corte, e di n. 1 finestra con affaccio sull'area scoperta **(v. ALL. 5.1.3 foto da 6 a 17);**

il disimpegno comunica, mediante porta posta di fronte alla scala, con il bagno 1 a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sull'area scoperta ed accessoriato con lavabo, wc, bidet, doccia con cabina **(v. ALL. 5.1.3 foto da 18 a 30);**

il disimpegno comunica, mediante porta posta alla destra di chi vi giunge in salita, con la camera 2, a pianta rettangolare, dotata di n. 2 finestre con affacci opposti, uno sulla corte e l'altro sull'area scoperta **(v. ALL. 5.1.3 foto da 31 a 38);**

PIANO SECONDO:

dal disimpegno al piano primo si accede mediante scala interna al pianerottolo di smonto alla quota del piano secondo, che disimpegna n. 2 camere e n. 1 bagno **(v. ALL. 5.1.4 foto da 1 a 4);**

il disimpegno comunica, mediante porta posta alla sinistra di chi vi giunge in salita, con la camera 3, a pianta rettangolare, dotata di n. 2 finestre affiancate con affaccio sulla corte, e di n. 1 finestra con affaccio sull'area scoperta **(v. ALL. 5.1.4 foto da 5 a 13);**

il disimpegno comunica, mediante porta posta alla destra di chi vi giunge in salita, con la camera 4, a pianta rettangolare, dotata di n. 2 finestre con affacci opposti, uno sulla corte e l'altro sull'area scoperta **(v. ALL. 5.1.4 foto da 14 a 20);**

il disimpegno comunica, mediante porta posta di fronte alla scala, con il bagno 2 a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sull'area scoperta ed accessoriato con lavabo, wc, bidet, doccia con cabina **(v. ALL. 5.1.4 foto da 22 a 32);**

FABBRICATO DEPOSITI:

nel suo insieme, il fabbricato è costituito da n. 3 corpi di fabbrica allineati a schiera al piano terra, corrispondenti a n. 3 locali separatamente accessibili dall'esterno e non comunicanti tra loro, adibiti rispettivamente a cantina, ripostiglio con cucina, ripostiglio-deposito attrezzi **(v. ALL. 5.1.5 foto da 1 ad 8);**

CANTINA:

dall'area scoperta si accede direttamente al locale adibito a cantina con autoclave, a pianta rettangolare e dotato di finestra **(v. ALL. 5.1.5 foto da 9 a 18);**

RIPOSTIGLIO CON CUCINA:

dall'area scoperta si accede direttamente al locale adibito a ripostiglio con cucina, a pianta rettangolare e privo di altre aperture esterne, accessoriato con lavello e punto cottura **(v. ALL. 5.1.5 foto da 20 a 24);**

RIPOSTIGLIO-DEPOSITO ATTREZZI:

dall'area scoperta si accede direttamente al locale adibito a ripostiglio-deposito attrezzi, a pianta rettangolare, dotato di finestra **(v. ALL. 5.1.5 foto da 25 a 30).**

Condizioni generali dell'immobile:

Alle date degli accessi (v. ALL. 1.7) gli immobili pignorati sono risultati in buone condizioni generali. I locali dell'abitazione sono dotati di elementi costitutivi di media e buona qualità risalenti agli anni '80 (infissi esterni ed interni, pavimenti, rivestimenti della scala, rivestimenti in piastrelle di bagni e cucina, apparecchi igienico-sanitari, finiture interne ed esterne di pareti e soffitti, componenti impiantistici a vista) e sono risultati, per quanto evidenziabile attraverso ispezioni "de visu" ed in assenza di indagini strumentali, prevalentemente in discreto stato di conservazione e manutenzione.

All'interno dei locali residenziali si è riscontrata la presenza di puntuali situazioni di degrado dello strato di finitura su alcune superfici di pareti e soffitti, con segni di umidità e muffe e screpolature localizzate su alcune pareti perimetrali esterne, nella parte sommitale all'attacco con i soffitti e/o in corrispondenza di davanzali di finestre; tali fenomeni sono stati riscontrati nei seguenti locali:

piano terra:

soggiorno-pranzo: in corrispondenza del davanzale della finestra e dell'attacco parete-soffitto nell'angolo sud-est (v. ALL. 5.1.2 foto da 12 a 16);

cucina: in corrispondenza dell'attacco tra la parete perimetrale esterna ed il soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 19-20, da 22 a 25);

camera: in corrispondenza delle pareti nell'angolo nord-est ed all'attacco con il soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 33), e nella parte basamentale delle pareti dell'angolo nord-ovest (v. ALL. 5.1.2 foto 36);

piano primo:

camera 1: in corrispondenza delle pareti nell'angolo sud-est (v. ALL. 5.1.3 foto 9-12);

camera 2: in corrispondenza delle pareti nell'angolo nord-est (v. ALL. 5.1.3 foto 38);

piano secondo:

camera 3: in corrispondenza della parete perimetrale esterna est ed all'attacco con il soffitto (v. ALL. 5.1.4 foto 6);

camera 4: in corrispondenza della parte sommitale della parete nord-ovest ed all'attacco con il soffitto (v. ALL. 5.1.4 foto 16, da 19 a 21).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde Riferito limitatamente a: fabbricato abitazione
Copertura	tipologia: a falde Riferito limitatamente a: depositi: cantina
Strutture verticali	materiale: muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno; vetro semplice protezione: scuri in legno ad ante; zanzariere materiale protezione: legno condizioni: da verniciare Riferito limitatamente a: finestre abitazione
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno; vetro semplice protezione: scuri in legno ad ante materiale protezione: legno condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: depositi: finestra cantina
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno; legno e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: porte interne abitazione

Manto di copertura	materiale: tegole laterizio Riferito limitatamente a: fabbricato abitazione
Manto di copertura	materiale: tegole laterizio Riferito limitatamente a: depositi: cantina
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Note: condizioni della pavimentazione valutabili limitatamente alle superfici non impegnate da arredi e suppellettili
Pavim. Interna	materiale: parquet in legno condizioni: discrete Note: condizioni valutabili limitatamente alle superfici non impegnate da arredi, suppellettili, masserizie accatastate
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: discrete Riferito limitatamente a: abitazione: bagno 1 al piano primo, bagno 2 al piano secondo
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: scarse Note: condizioni valutabili solo localmente, sulle superfici non impegnate da arredi, suppellettili, attrezzi, materiali accatastati sul piano di calpestio
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: ingresso principale e secondario abitazione
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: depositi: cantina, ripostiglio-deposito attrezzi
Portone di ingresso	tipologia: a soffietto condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: depositi: ripostiglio con cucina
Rivestimento	ubicazione: pareti bagni materiale: piastrelle ceramiche con decori condizioni: discrete Riferito limitatamente a: abitazione: bagno 1 al piano primo, bagno 2 al piano secondo
Rivestimento	ubicazione: pareti cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: abitazione: cucina al piano terra
Rivestimento	ubicazione: pareti zona cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone Riferito limitatamente a: depositi: ripostiglio con cucina
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: scala di collegamento interpiano abitazione
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Elettrico	tipologia: in canaline a vista su pareti e soffitto condizioni: da normalizzare conformità: certificazione disponibile Riferito limitatamente a: depositi: cantina Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Elettrico	tipologia: sottotraccia, localmente componenti a vista condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: depositi: ripostiglio con cucina Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas naturale diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: da verificare conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del corpo unico comprendente abitazione+deposito (v. ALL. 5.2.1) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE:

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

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):

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

SUPERFICIE REALE DEI LOCALI ACCESSORI (DEPOSITI):

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

SUPERFICIE REALE DEL PORTICO:

determinata separatamente dalle superfici dei locali interni;

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

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

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **201,99 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali piano terra	sup reale lorda	1,00	70,91	€ 750,00
locali residenziali piano primo	sup reale lorda	1,00	58,60	€ 750,00
locali residenziali piano secondo	sup reale lorda	1,00	58,60	€ 750,00
portico piano terra	sup reale lorda	0,30	3,71	€ 750,00
deposito	sup reale lorda	0,25	10,17	€ 750,00

201,99

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio:

Periodo: 2° semestre 2018

Zona: periferica, borgate conurbate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

Accessori:

unico (abitazione+depositi)

1. depositi

Posto al piano terra.

Composto da n. 3 locali separati.

Sviluppa una superficie complessiva di 40,68 mq.

L'accessorio depositi è dotato di proprio identificativo catastale (v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2, ALL. 2.6.1).

Ciascun locale è direttamente accessibile dall'area scoperta antistante, identificata in catasto al fl. 35 p.lla 51, afferente alla medesima proprietà ma non pignorata (v. ALL. 2.7.5, ALL. 2.7.6).

L'accessorio è stato valutato nell'ambito del corpo a cui afferisce (v. ALL. 7.7).

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

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

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

in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (Cordenons, zona di espansione a sud-ovest del centro, immobili residenziali), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 12 mesi anteriori ad agosto 2019 (v. ALL. 7.6);

applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato degli immobili oggetto di stima (v. ALL. 7.7);

conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 7.7 alle quali si rimanda, da intendersi richiamate integralmente e trascritte nel testo della presente relazione;

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

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

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima degli immobili pignorati,

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

IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato,

attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

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

-importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);

-importi per sanare le irregolarità edilizie riscontrate.

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.9);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.2, ALL. 3.3, ALL. 3.4);

Uffici del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.5);

Ufficio Tecnico di Comune di Cordenons (PN) (v. ALL. 4);

Archivio Notarile di Udine (v. ALL. 3.1);

Comune di Cordenons (PN) - Ufficio Anagrafe (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.4);

Comune di Montebelluna Valcellina (PN) - Ufficio Anagrafe (v. ALL. 3.6.3, ALL. 3.6.5).

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

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1);

Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare FIMAA Provincia di Pordenone (v. ALL. 7.2);

Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it - Servizi & Valutazioni Nazionali (v. ALL. 7.3);

Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 7.4);

Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.5);

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

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 12 mesi (anteriori ad agosto 2019) ed aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con quelli pignorati, siti in Comune di Cordenons (PN), nelle adiacenze di via Molini e nell'area di espansione a sud-ovest del centro (v. ALL. 7.6);

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

desunti dalle fonti risultate disponibili:

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

Comune Cordenons (PN), zona periferica, borgate conurbate, tipologia prevalente ville e villini in stato conservativo normale; abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale:

min=€/mq 700,00; max=€/mq 950,00; medio=€/mq 825,00;

2) Borsino FIMAA (v. ALL. 7.2):

Comune Cordenons (PN), zona sud, abitazioni usate:

min=€/mq 700,00; max=€/mq 1.100,00; medio=€/mq 900,00;

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

Comune Cordenons (PN), borgate conurbate, abitazioni di tipo economico in buono stato:

min=€/mq 664,00; max=€/mq 974,00; medio=€/mq 819,00;

4) Immobiliare.it (v. ALL. 7.4):

Comune Cordenos (PN), zona indistinta, prezzo medio richiesto i vendita per immobili abitativi:

€/mq 1.184,00; applicando una decurtazione del 15% per la riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita, si ottiene il valore unitario medio=€/mq 1.006,40 in cifra tonda €/mq 1.000,00;

5) Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.5):

Comune Cordenos (PN), zona indistinta, prezzo medio richiesto in vendita per case indipendenti

€/mq 1.250,00; applicando una decurtazione del 15% per la riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita, si ottiene il valore unitario medio=€/mq 1.062,50.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume un parametro unitario medio, puramente indicativo, per abitazioni indipendenti di tipo economico in normale stato conservativo, compreso tra un minimo pari a circa €/mq 665,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.065,00 con una media pari a circa €/mq 865,00.

8.2 Valutazione corpi:**unico (abitazione+depositi). Abitazione di tipo economico [A3] con annesso depositi**

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 750,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach, con il supporto dei dati di recenti compravendite nella zona (v. ALL. 7.6):

si richiamano le risultanze dettagliate nelle tabelle di calcolo estimativo in ALL. 7.7, da cui risulta: valore stimato del subject: $V = € 150.575,90$

considerata la superficie commerciale del subject: $SC = mq 201,99$

il valore unitario risulta: $VU = €/mq 745,46$;

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

desunti dalle fonti risultate disponibili (v. ALL. 7.1, ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario minimo pari a circa €/mq 665,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.065,00 con un valore unitario medio puramente indicativo pari a circa €/mq 865,00;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA-Market Comparison Approach, che non si basa su quotazioni medie indicative, bensì su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate (v. ALL. 7.6), si è assunto quale valore unitario da applicare quello risultante dal procedimento MCA - Market Comparison Approach:

$VU =$ in cifra tonda €/mq 750,00=;

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

$V = VU * SC = €/mq 750,00 * mq 201,99 = € 151.492,50=.$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali piano terra	70,91	€ 750,00	€ 53.182,50
locali residenziali piano primo	58,60	€ 750,00	€ 43.950,00
locali residenziali piano secondo	58,60	€ 750,00	€ 43.950,00
portico piano terra	3,71	€ 750,00	€ 2.782,50
deposito	10,17	€ 750,00	€ 7.627,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.492,50
Valore corpo			€ 151.492,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 151.492,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.492,50

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+depositi)	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso deposito	201,99	€ 151.492,50	€ 151.492,50

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%)	€ 22.723,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ 9.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 119.268,63
---	---------------------

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

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 29.04.2019 (*pagg. 1-9*)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 10.05.2019 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 1.3:** Segnalazione-Istanza al GE in data 01.06.2019: mancanza continuità trascrizioni su quote indivise degli immobili pignorati (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 1.4:** Provvedimento del GE in data 15.06.2019: anticipazione udienza al 10.07.2019 per sentire le parti (*unica pag.*)
- **ALL. 1.5:** Verbale dell'udienza in data 10.07.2019 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 1.6:** Incarico a tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 1.7:** Verbali degli accessi presso gli immobili pignorati (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 1.8:** Modulo con dichiarazioni e recapito telefonico di un esecutato (*unica pag.*)

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

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale degli immobili pignorati (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 2.2:** Individuazione degli immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (*unica pag.*)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale fl. 35 p.lle 54-454 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione degli immobili pignorati (*unica pag.*)
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico relativo alla p.lla 54 ed elenco subalterni in data 26.05.1987:
 - ALL. 2.5.1:** elaborato planimetrico datato 26.05.1987 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.5.2:** elenco subalterni datato 26.05.1987 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.6:** Elaborato planimetrico relativo alla p.lla 54 ed elenco subalterni in data 11.06.2003:
 - ALL. 2.6.1:** elaborato planimetrico datato 11.06.2003 (*unica pag.*)
 - ALL. 2.6.2:** elenco subalterni datato 11.06.2003 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.7:** Visure catastali storiche delle unità immobiliari:
 - ALL. 2.7.1:** visura fl. 35 p.lla 54 sub. 5 (abitazione) (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 2.7.2:** visura fl. 35 p.lla 54 sub. 6 (deposito) (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 2.7.3:** visura fl. 35 p.lla 54 terreno - area base e pertinenza (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 2.7.4:** visura fl. 35 p.lla 454 terreno (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 2.7.5:** visura fl. 35 p.lla 51 terreno (non pignorata) (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 2.7.6:** visura fl. 35 p.lla 51 fabbricati (non pignorata) (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 2.7.7:** visura fl. 35 p.lla 55 corte comune confinante (*unica pag.*)
 - ALL. 2.7.8:** visura relativa al soggetto (*pagg. 1-2*)

- **ALL. 2.8:** Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, acquisite il 03.06.2019:
ALL. 2.8.1: planimetria p.lla 54 sub. 5 (abitazione) datata 11.06.2003 (*unica pag.*)
ALL. 2.8.2: planimetria p.lla 54 sub. 6 (deposito) datata 11.06.2003 (*unica pag.*)
- **ALL. 2.9:** Richiesta di accesso a documenti amministrativi di natura catastale per consultazione cartacea, inoltrata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Territorio, e corrispondenza intercorsa (*pagg. 1-6*)

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

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà di quote degli immobili pignorati all'esecutato per compravendita, effettuata con la coniuge
ALL. 3.1.1: Atto di compravendita per Notaio Diomede Fortuna in data 05.08.1981 rep. 45011, rilasciata da Archivio Notarile di Udine (*pagg. 1-13*)
ALL. 3.1.2: Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di compravendita per Notaio Diomede Fortuna in data 05.08.1981 rep. 45011 (*pagg. 1-2*)
ALL. 3.1.3: Corrispondenza intercorsa con l'Archivio Notarile di Udine (*pagg. 1-6*)
- **ALL. 3.2:** Titolo di provenienza della proprietà di quote degli immobili pignorati agli esecutati per successione di
ALL. 3.2.1: Nota di trascrizione della successione di deceduta in data 03.02.2015 (*pagg. 1-3*)
ALL. 3.2.2: Dichiarazione di successione di presentata in data 26 11.2015 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 3.3:** Ispezioni ipotecarie su immobili pignorati aggiornate alla data del 22.05.2019:
ALL. 3.3.1: ispezione su immobile fl. 35 p.lla 54 sub. 5 (abitazione) (*unica pag.*)
ALL. 3.3.2: ispezione su immobile fl. 35 p.lla 54 sub. 6 (deposito) (*unica pag.*)
- **ALL. 3.4:** Ispezioni ipotecarie sui soggetti esecutati, aggiornate alla data del 22.05.2019, e formalità:
ALL. 3.4.1: ispezione sul soggetto (*pagg. 1-2*)
ALL. 3.4.2: ispezione sul soggetto (*unica pag.*)
ALL. 3.4.3: ispezione sul soggetto (*unica pag.*)
ALL. 3.4.4: nota di iscrizione di ipoteca volontaria (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 3.5:** Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: attestazione negativa rilasciata da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, e richiesta inoltrata (*pagg. 1-7*)
- **ALL. 3.6:** Accertamento di residenza e stato civile degli esecutati:
ALL. 3.6.1: Certificati di residenza di e , e certificato di residenza storico di , rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Cordenons (PN) in data 04.06.2019 (*pagg. 1-3*)
ALL. 3.6.2: Comunicazione di stato civile di , estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio relativi a e , rilasciati rilasciati dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Cordenons (PN) in data 04.06.2019 (*pagg. 1-3*)
ALL. 3.6.3: Certificato di residenza di e nota sugli atti di matrimonio, rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montereale Valcellina (PN) in data 05.06.2019 (*pagg. 1-2*)
ALL. 3.6.4: Corrispondenza intercorsa con gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cordenons (PN) (*pagg. 1-5*)
ALL. 3.6.5: Corrispondenza intercorsa con gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Montereale Valcellina (PN) (*pagg. 1-5*)

ALL. 4: Situazione edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati:

- **ALL. 4.1:** Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie e corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN) (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 4.2:** Accertamento inerente agli strumenti urbanistici vigenti:
ALL. 4.2.1: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cordenons (PN) in data 09.07.2019, CDU n. 67/2019 prot. n. 13005/GM/cp/0016673 con allegati estratti dalle norme di attuazione del PRG vigente (*pagg. 1-5*)
ALL. 4.2.2: Corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN) per acquisizione di certificato di destinazione urbanistica (*pagg. 1-5*)
- **ALL. 4.3:** Accertamento inerente all'insussistenza di provvedimenti sanzionatori:
ALL. 4.3.1: Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato dal Comune di Cordenons (PN) in data 09.07.2019, certificato prot. n. 12992/GM/cp/0016669 (*unica pag.*)

- ALL. 4.3.2:** Corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Tecnico del Comune di Cordenons (PN) per acquisizione di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori
(*pagg. 1-5*)
- **ALL. 4.4:** Pratica edilizia n. 7819 avente ad oggetto concessione edilizia per ristrutturazione interna ed ampliamento fabbricato:
 - ALL. 4.4.1:** Concessione edilizia prot. n. 11726 in data 28.12.1983 rilasciata a
e (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 4.4.2:** Richiesta di concessione edilizia presentata da _____ e _____ in
data 09.09.1983 (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 4.4.3:** Grafici di progetto di cui alla concessione edilizia prot. n. 11726 del 28.12.1983:
planimetrie, prospetti, sezione (*pagg. 1-7*)
 - ALL. 4.4.4:** Atti estratti dalla pratica edilizia n. 7819 (*pagg. 1-6*)
 - **ALL. 4.5:** Pratica edilizia n. 39/88 avente ad oggetto autorizzazione per l'esecuzione di lavori per la costruzione di un'autorimessa (insistente su area esterna non pignorata):
 - ALL. 4.5.1:** Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edilizi prot. n. 18378 in data 09.02.1988
rilasciata a _____ e _____ (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 4.5.2:** Richiesta di concessione per l'esecuzione di un garage presentata da _____ -
e _____ in data 16.12.1987 (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 4.5.3:** Denuncia di inizio lavori presentata in data 29.08.1988 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 4.5.4:** Grafici di progetto di cui all'autorizzazione edilizia prot. n. 18378 del 09.02.1988:
planimetrie, prospetti, sezione (*pagg. 1-4*)
 - **ALL. 4.6:** Pratica edilizia n. 550/88 avente ad oggetto autorizzazione per l'esecuzione di modifiche in corso d'opera dei lavori di costruzione di accessori di pertinenza di fabbricato esistente (insistenti su area esterna non pignorata):
 - ALL. 4.6.1:** Autorizzazione edilizia n. 156 in data 28.12.1988 rilasciata a _____ e _____ -
Ada (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 4.6.2:** Richiesta di concessione per l'esecuzione di modifiche interne in corso d'opera
presentata da _____ e _____ in data 20.10.1988 prot. n. 14277
(*pagg. 1-4*)
 - ALL. 4.6.3:** Grafici di progetto di cui all'autorizzazione edilizia prot. n. 14277 del 28.12.1988:
planimetrie, prospetti, sezione (*pagg. 1-4*)

ALL. 5: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alle date degli accessi:

- **ALL. 5.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alle date degli accessi:
 - ALL. 5.1.1:** Foto generali esterne dei fabbricati, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-20; pagg. 1-11*)
 - ALL. 5.1.2:** Foto dei locali dell'abitazione al piano terra, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-54; pagg. 1-28*)
 - ALL. 5.1.3:** Foto dei locali dell'abitazione al piano primo, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-38; pagg. 1-20*)
 - ALL. 5.1.4:** Foto dei locali dell'abitazione al piano secondo, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-32; pagg. 1-17*)
 - ALL. 5.1.5:** Foto del fabbricato accessorio depositi, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista (*foto 1-30; pagg. 1-16*)
- **ALL. 5.2:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alle date degli accessi:
 - ALL. 5.2.1:** Planimetrie dello stato dei luoghi nell'abitazione e nel deposito (*pag. 1-5*)
 - ALL. 5.2.2:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 5.2.3:** Planimetrie quotate con misure di supporto al calcolo delle superfici (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 5.2.4:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alle date degli accessi ed assetto di cui alle planimetrie catastali, con individuazione di difformità (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 5.2.5:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alle date degli accessi ed assetto di cui ai grafici di progetto autorizzato, con individuazione di difformità (*pagg. 1-5*)

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

- **ALL. 6.1:** Attestato di Prestazione Energetica – APE, codice certificato Regione Friuli Venezia Giulia n. 50497-2019-PN-APE-DEF in data 09.07.2019, tecnico certificatore abilitato ing. _____ -
(*pagg. 1-10*)

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

- **ALL. 7.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 7.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare FIMAA provincia di Pordenone (*unica pag.*)
- **ALL. 7.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it - Servizi & Valutazioni Nazionali (*unica pag.*)
- **ALL. 7.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 7.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 7.6:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Cordenons (PN) (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 7.7:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) (*pagg. 1-6*)

ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 8.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
 - ALL. 8.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 14.05.2019 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 04.06.2019 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.1.3:** Ricevuta pagamento visure atti cartacei in data 13.08.2019 (*unica pag.*)
- **ALL. 8.2:** Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
 - ALL. 8.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 22.05.2019 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.2.2:** Ricevuta pagamento ispezione cartacea in data 03.06.2019 (*unica pag.*)
 - ALL. 8.2.3:** Ricevuta pagamento ispezione ipotecaria in data 28.08.2019 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.3:** Diritti Comune Cordenons (PN) per copie atti di pratiche edilizie (*unica pag.*)
- **ALL. 8.4:** Diritti Comune Cordenons (PN) per rilascio certificati di destinazione urbanistica e di insussistenza provvedimenti sanzionatori (*unica pag.*)
- **ALL. 8.5:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione - ing. (comprehensive di ritenuta d'acconto) (*unica pag.*)
- **ALL. 8.6:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
 - ALL. 8.6.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 07.08.2019 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.6.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 07.08.2019 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.6.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 08.08.2019 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.6.4:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 09.08.2019 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.6.5:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 09.08.2019 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.6.6:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 10.08.2019 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.7:** Diritti Archivio Notarile di Udine per rilascio copia di titolo di proprietà dell'esecutato (*pagg. 1-3*)

ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 9.1:** Certificazione notarile in data 24.01.2019 (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 9.2:** Atto di pignoramento (*pagg. 1-14*)
- **ALL. 9.3:** Nota di trascrizione di pignoramento (*pagg. 1-4*)
- **ALL. 9.4:** Estratto di mappa catastale (*unica pag.*)
- **ALL. 9.5:** Istanza di vendita (*pagg. 1-8*)

Data generazione:
06-09-2019 16:09:36

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello