Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

contro:
[redacted]

N° Gen. Rep. **305/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-09-2017 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili pignorati in Comune di Fiume Veneto (PN) – frazione Bannia

LOTTO 001):
abitazione+cantina+garage
Via dei Tigli n. 6 – Bannia centro
Condominio Palazzo Vaccher

LOTTO 002):
terreno agricolo inedificato
Via Michelangelo – Bannia periferia

Esperto alla stima: **Arch. Francesca Aiello**
Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P
Partita IVA: 07970711219
Studio in: Via Grado n. 6 – 33170 Pordenone (PN)
Telefono: 349-1483584
0434-080019
Fax: 0434-365778
Email: francescaaiello.arch@libero.it
Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO:

1. Dati Catastali

Beni:
immobili lotto 001)=abitazione+cantina+garage: Via dei Tigli n. 6;
immobili lotto 002)= terreno agricolo: Via Michelangelo;
Bannia - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Descrizione zona:
Gli immobili pignorati afferenti al lotto 001) (abitazione+cantina+garage) sono siti nel centro abitato di Bannia, frazione localizzata a sud-est di Fiume Veneto capoluogo.
La zona è collegata con il centro di Fiume Veneto attraverso la strada provinciale SP 21 che raggiunge ad est S. Vito al Tagliamento (PN); è altresì collegata con il centro di Azzano Decimo (PN) attraverso la strada provinciale SP 6 (v. ALL. 2.1).
L'immobile pignorato afferente al lotto 002) (terreno agricolo inedificato) è sito in zona agricola pianeggiante con case sparse alla periferia sud-est del centro abitato di Bannia, servita dalla strada provinciale SP21 nel tratto Bannia-S.Vito al Tagliamento (v. ALL. 2.15.1).

Lotto: 001 - abitazione+cantina+garage
Corpo: unico: abitazione+cantina+garage
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali:
ABITAZIONE + CANTINA (v. ALL. 2.8):
dal 13.04.2000: [redacted] nata ad [redacted]
CF: [redacted], proprietà 1/1 ;
foglio 21, particella 902, subalterno 4;
scheda catastale: costituzione del 19.01.2000 prot. n. 6676, indirizzo: Via dei Tigli n. 6, piano S1-T, comune Fiume Veneto (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 95,00 mq; totale escluse aree scoperte: 94,00 mq; rendita € 539,70;
GARAGE-AUTORIMESSA (v. ALL. 2.10):
dal 13.04.2000: [redacted] nata ad [redacted]
CF: [redacted] proprietà 1/1 ;
foglio 21, particella 902, subalterno 21;
scheda catastale costituzione del 19.01.2000 prot. n. 6676, indirizzo Via dei Tigli n. 6, piano S1, comune Fiume Veneto (PN), categoria C/6, classe 2, consistenza 20,00 mq, superficie 22,00 mq, rendita € 50,61
AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO (v. ALL. 2.12, ALL. 2.13):
Attualmente: area di enti urbani e promiscui, foglio 21, p.lla 902, derivante da tipo mappale del 24.12.1999 prot. n. 22836 in atti dal 24.12.1999 (n. 4121.1/1999);
ente urbano, superficie are 24 e centiare 36;
Precedentemente: terreno seminativo arborato, foglio 21, p.lla 902, classe 3, superficie are 24 e centiare 36, RD L. 43.848, RA L. 29.232;
Intestazione dal 28.05.1998 alla società costruttrice del fabbricato:
[redacted] con sede in [redacted], CF: [redacted]
derivante da istrumento (atto pubblico), del 28.05.1998, repertorio n. 6699, rogante Guido Bevilacqua sede: Pordenone, registrazione n. 3405.1/1998;
Area di sedime che ha originato il terreno foglio 21, p.lla 902: unità immobiliare soppressa dal 12.05.1993: terreno seminativo arborato, foglio 21, p.lla 176, classe 3, superficie ettari 1, are 13, centiare 99, RD L. 281.700, RA L. 187.800;

Lotto: 002 - terreno agricolo inedificato
Corpo: unico: terreno agricolo inedificato
Categoria: agricolo
Dati Catastali:
[redacted] nata ad [redacted], CF: [redacted]
sezione censuaria Fiume Veneto (PN), foglio 33, particella 165, scheda catastale impianto meccanografico del 18.12.1984; qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 53, centiare 40, reddito dominicale: € 60,67, reddito agrario: € 38,61 (v. ALL. 2.18);

2. Possesso

Beni:
immobili lotto 001)=abitazione+cantina+garage: Via dei Tigli n. 6;
immobili lotto 002)= terreno agricolo: Via Michelangelo;
Bannia - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - abitazione+cantina+garage
Corpo: unico: abitazione+cantina+garage
Possesso: Libero

Lotto: 002 - terreno agricolo inedificato
Corpo: unico: terreno agricolo inedificato
Possesso: Occupato senza titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Beni:
immobili lotto 001)=abitazione+cantina+garage: Via dei Tigli n. 6;
immobili lotto 002)= terreno agricolo: Via Michelangelo;
Bannia - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - abitazione+cantina+garage
Corpo: unico: abitazione+cantina+garage
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - terreno agricolo inedificato
Corpo: unico: terreno agricolo inedificato
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Beni:
immobili lotto 001)=abitazione+cantina+garage: Via dei Tigli n. 6;
immobili lotto 002)= terreno agricolo: Via Michelangelo;
Bannia - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - abitazione+cantina+garage
Corpo: unico: abitazione+cantina+garage
Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Banca Popolare dell'Alto Adige Soc. coop.

Lotto: 002 - terreno agricolo inedificato
Corpo: unico: terreno agricolo inedificato
Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese, Banca Popolare dell'Alto Adige Soc. coop.

5. Comproprietari

Beni:
immobili lotto 001)=abitazione+cantina+garage: Via dei Tigli n. 6;
immobili lotto 002)= terreno agricolo: Via Michelangelo;
Bannia - Fiume Veneto (Pordenone) – 33080

Lotto: 001 - abitazione+cantina+garage
Corpo: unico: abitazione+cantina+garage
Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - terreno agricolo inedificato
Corpo: unico: terreno agricolo inedificato
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni:
immobili lotto 001)=abitazione+cantina+garage: Via dei Tigli n. 6;
immobili lotto 002)= terreno agricolo: Via Michelangelo;
Bannia - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - abitazione+cantina+garage
Corpo: unico: abitazione+cantina+garage
Misure Penali: NO

Lotto: 002 - terreno agricolo inedificato
Corpo: unico: terreno agricolo inedificato
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Beni:
immobili lotto 001)=abitazione+cantina+garage: Via dei Tigli n. 6;
immobili lotto 002)= terreno agricolo: Via Michelangelo;
Bannia - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - abitazione+cantina+garage
Corpo: unico: abitazione+cantina+garage
Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 002 - terreno agricolo inedificato
Corpo: unico: terreno agricolo inedificato
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Beni:
immobili lotto 001)=abitazione+cantina+garage: Via dei Tigli n. 6;
immobili lotto 002)= terreno agricolo: Via Michelangelo;
Bannia - Fiume Veneto (Pordenone) - 33080

Lotto: 001 - abitazione+cantina+garage:
Prezzo a base d'asta del lotto: € 74.095,90=

Lotto: 002 - terreno agricolo inedificato:
Prezzo a base d'asta del lotto: € 22.695,00=

PREMESSA:

INQUADRAMENTO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

I beni immobili pignorati, siti in Comune di Fiume Veneto (PN), frazione Bannia, si individuano come segue:

1) N. 2 UNITA' IMMOBILIARI DI FABBRICATI:

site nel centro abitato della frazione di Bannia, in Via dei Tigli n. 6 e facenti parte di fabbricato condominiale residenziale realizzato nel 1999-2000, denominato "Palazzo Vaccher" (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2):

1.1) appartamento ad uso di civile abitazione:

sito al piano terra-rialzato ed accessibile dal vano scala condominiale, dotato di annessa cantina sita al piano seminterrato ed accessibile dal vano scala medesimo;

superficie reale lorda appartamento = locali interni 90,94 mq + loggia 3,30 mq (v. ALL. 6.3 pag. 1);

superficie reale lorda cantina = 4,89 mq (v. ALL. 6.3 pag. 2);

1.2) box ad uso di garage-autorimessa:

per n. 1 posto auto, sito al piano seminterrato con ingresso da area esterna condominiale adiacente al fronte posteriore del fabbricato, mediante rampa di ingresso dalla strada pubblica, spazio di manovra, portico comune ad altri box autorimessa;

superficie reale lorda garage = 23,55 mq (v. ALL. 6.3 pag. 2);

entrambe le unità immobiliari, interamente di proprietà dell'esecutata [redacted] di stato libero (vedova), alla data dell'accesso sono risultate libere e non utilizzate;

2) N. 1 UNITA' IMMOBILIARE DI TERRENI:

sita in zona agricola alla periferia sud-est dell'abitato di Bannia ed accessibile direttamente dalla strada pubblica Via Michelangelo, consiste in appezzamento di terreno agricolo classificato come seminativo, pianeggiante e di forma regolare (v. ALL. 2.15.1, ALL. 2.15.2);

superficie reale lorda terreno = 5.340,00 mq (v. ALL. 6.8);

l'unità immobiliare, interamente di proprietà dell'esecutata [redacted] di stato libero (vedova), alla data dell'accesso è risultata occupata senza titolo da soggetto estraneo alla procedura e parzialmente impegnata da apiario censito in anagrafe apistica nazionale;

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA:

Tenendo conto delle caratteristiche degli immobili pignorati 1) e 2) di cui sopra, della loro localizzazione, della provenienza delle rispettive titolarità nonché dei rapporti di pertinenzialità, sono stati formati n. 2 lotti di vendita:

LOTTO 001):

abitazione +cantina+garage - Via dei Tigli n. 6 - frazione Bannia, Fiume Veneto (PN);

comprendente il corpo unico costituito dalle unità immobiliari 1.1) ed 1.2) sopra menzionate;

LOTTO 002):

terreno agricolo - Via Michelangelo - località Bannia, Fiume Veneto (PN);

comprendente il corpo unico costituito dall'appezzamento di terreno agricolo inedificato sopra menzionato.

SOMMARIO:

PAG.

LOTTO 001): abitazione+cantina+garage **8**
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita 8
2) Descrizione generale (quartiere e zona) 11
3) Stato di possesso 11
4) Vincoli ed oneri giuridici 12
5) Altre informazioni per l'acquirente 13
6) Attuali e precedenti proprietari: 15
Attuale proprietaria (dal 13.04.2000) 15
Precedente proprietario (dal 28.05.1998 al 13.04.2000) 16
Precedente proprietario ante ventennio (dal 13.03.1992 al 28.05.1998) 17
7) Pratiche edilizie 18
7.1) Conformità edilizia 19
7.2) Conformità urbanistica 21
Descrizione: corpo unico - abitazione+cantina+garage 22
Informazioni relative al calcolo della consistenza 26
Accessori 27
8) Valutazione complessiva del lotto 001) abitazione+cantina+garage 27
8.1) Criteri e fonti 27
8.2) Valutazione corpo 30
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima 31
8.4) Prezzo a base d'asta del lotto 001) abitazione+cantina+garage 31

LOTTO 002): terreno agricolo inedificato **32**
9) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita 32
10) Descrizione generale (quartiere e zona) 33
11) Stato di possesso 34
12) Vincoli ed oneri giuridici 34
13) Altre informazioni per l'acquirente 35
14) Attuali e precedenti proprietari: 36
Attuale proprietaria (dal 09.03.1987) 36
Precedente proprietaria ante ventennio (dal 04.12.1974 al 09.03.1987) 36
15) Pratiche edilizie 38
15.1) Conformità edilizia 38
15.2) Conformità urbanistica 38
Descrizione: corpo unico - terreno agricolo inedificato 39
Informazioni relative al calcolo della consistenza 40
16) Valutazione complessiva del lotto 002) terreno agricolo inedificato 40
16.1) Criteri e fonti 40
16.2) Valutazione corpo 42
16.3) Adeguamenti e correzioni della stima 42
16.4) Prezzo a base d'asta del lotto 002) terreno agricolo inedificato 42
NOTE FINALI 43
ELENCO ALLEGATI 43

Beni in **Fiume Veneto (Pordenone)**
Località/Frazione **Bannia**
immobili lotto 001)=abitazione+cantina+garage, Via dei Tigli n. 6;
immobili lotto 002)= terreno agricolo, Via Michelangelo

Lotto: 001 - abitazione+cantina+garage

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Altro:
La parte creditrice procedente ha prodotto la seguente documentazione:

- certificazione notarile redatta dal Notaio Alberto Rinci di Udine in data 29.10.2016 (v. ALL. 10.1);
- nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 23.09.2016 (v. ALL. 10.3).

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

- acquisizione di documenti catastali aggiornati a marzo 2017:
  estratto di mappa (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
  elaborato planimetrico ed elenco subalterni (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);
  visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.8, ALL. 2.10);
  planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.9, ALL. 2.11);
  visure catastali storiche rispettivamente dell'area di base e pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.12), e dell'area di sedime che la ha originata (v. ALL. 2.13);
- acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate al 04.06.2017, relative a ciascuna delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2).

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico: abitazione+cantina+garage.

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Fiume Veneto (Pordenone) CAP 33030 frazione Bannia, Via dei Tigli n. 6 - Condominio "Palazzo Vaccher":
Il corpo unico è costituito da n. 2 unità immobiliari:
(v. ALL. 2.7, ALL. 6.1, ALL. 6.2)
1) unità immobiliare: abitazione+cantina:
appartamento ad uso di abitazione, sito al piano terra-rialzato con accesso dal vano scala corrispondente al civico n. 6 del condominio Palazzo Vaccher
(v. ALL. 6.1 pagg. 1, 3, 9, 10; ALL. 6.2 pag. 1);
cantina annessa all'abitazione, sita al piano seminterrato, accessibile dal vano scala condominiale (v. ALL. 6.1 pagg. 74-76; ALL. 6.2 pag. 2);
2) unità immobiliare: garage:
box-garage sito al piano seminterrato, accessibile da area esterna carrabile e spazio di manovra condominiale, attraverso portico comune (v. ALL. 6.1 pagg. 81-82; ALL. 6.2 pag. 2).
Le unità immobiliari pignorate fanno parte di complesso condominiale costituito da unità residenziali della medesima tipologia, dotate di analoghi accessori.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Fiume Veneto (PN), Via Michelangelo n. 40
Stato Civile: libero - vedova
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Ulteriori informazioni sul debitore:
[redacted] nata ad [redacted] residente dal [redacted] a Fiume Veneto (PN), località Bannia in Via Michelangelo n. 40 (v. ALL. 3.8);
recapito telefonico dichiarato: [redacted] (v. ALL. 1.9);

ABITAZIONE + CANTINA:
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
dal 13.04.2000 (v. ALL. 2.8):
[redacted] nata ad [redacted]
proprietà 1/1;
foglio 21, particella 902, subalterno 4;
scheda catastale: costituzione del 19.01.2000 prot. n. 6676, indirizzo Via dei Tigli n. 6, piano S1-T, comune Fiume Veneto (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 95,00 mq; totale escluse aree scoperte: 94,00 mq; rendita € 539,70;
Derivante da:
Istrumento (atto pubblico) del 13.04.2000, repertorio n. 11249, rogante: Guido Bevilacqua sede Pordenone, registrazione: sede, compravendita (n. 4571.1/2000) (v. ALL. 2.8);
Millesimi di proprietà di parti comuni:
Si desumono da documentazione fornita dall'amministrazione del condominio Palazzo Vaccher di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate:
da Tabella n. 1 - proprietà generale si desume (v. ALL. 4.2 pag. 8):
millesimi di proprietà abitazione+cantina sub. 4 (piano S1-T) = 852/1000;
da Tabella n. 2 - scale - ripartizione vano scale, si desume (v. ALL. 4.2 pag. 9; ALL. 4.1 pag. 5):
millesimi abitazione sub. 4 (piano S1-T) = 66/1000;
Confini:
Confini individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:
elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.7);
planimetria catastale dell'abitazione e dell'annessa cantina (v. ALL. 2.9);
elenco subalterni p.lla 902 di cui fa parte l'unità immobiliare sub. 4 (v. ALL. 2.6);
planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 6.2);
CONFINI ABITAZIONE AL PIANO TERRA-RIALZATO:
NORD-OVEST= unità immobiliare abitativa sub. 5 di proprietà aliena;
NORD-EST= area esterna scoperta condominiale prospiciente il fronte principale del fabbricato (ingresso pedonale ai vani scala di collegamento interpiano);
SUD-EST= vano scala condominiale di collegamento interpiano, con ingresso al civico n. 6;
NORD-OVEST= area esterna scoperta condominiale prospiciente il fronte posteriore del fabbricato (ingresso carrabile ed area di manovra a servizio dei garages);
CONFINI CANTINA AL PIANO SCANTINATO-SEMINTERRATO:
NORD-OVEST= corridoio-disimpegno condominiale comune alle cantine;
NORD-EST= unità immobiliare cantina sub. 10 di proprietà aliena;
SUD= unità immobiliare garage sub. 18 di proprietà aliena;
SUD-OVEST= unità immobiliare cantina sub. 3 di proprietà aliena;

GARAGE-AUTORIMESSA:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

dal 13.04.2000 (v. ALL. 2.10):

[redacted]ata ad [redacted], CF: [redacted]

proprietà 1/1 ;

foglio 21, particella 902, subalterno 21, scheda catastale costituzione del 19.01.2000 prot. n. 6676, indirizzo Via dei Tigli n. 6, piano S1, comune Fiume Veneto (PN), categoria C/6, classe 2, consistenza 20,00 mq, superficie 22,00 mq, rendita € 50,61;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 13.04.2000, repertorio n. 11249, rogante: Guido Bevilacqua sede Pordenone, registrazione: sede, compravendita (n. 4571.1/2000) (v. ALL. 2.10);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Si desumono da documentazione fornita dall'amministrazione del condominio Palazzo Vaccher di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate:

da Tabella n. 1 - proprietà generale si desume (v. ALL. 4.2 pag. 8):

millesimi di proprietà garage sub. 21 (piano S1) = 110/1000;

Confini:

Confini individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

elaborato planimetrico catastale (v. ALL. 2.5, ALL. 2.7);

planimetria catastale del garage (v. ALL. 2.11);

elenco subalterni p.lla 902 di cui fa parte l'unità immobiliare sub. 21 (v. ALL. 2.6);

planimetria da rilievo diretto in sito (v. ALL. 6.2);

CONFINI GARAGE-AUTORIMESSA:

NORD-EST= area esterna scoperta condominiale (fronte principale del fabbricato);

SUD-EST= unità immobiliare autorimessa sub. 20 di proprietà aliena;

NORD-OVEST= unità immobiliare autorimessa sub. 22 di proprietà aliena;

NORD-OVEST= portico comune condominiale afferente ad area esterna scoperta di accesso carrabile e manovra (fronte posteriore del fabbricato);

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Attualmente:

area di enti urbani e promiscui, foglio 21, p.lla 902, derivante da tipo mappale del 24.12.1999 prot. n. 22836 in atti dal 24.12.1999 (n. 4121.1/1999); ente urbano, superficie are 24 e centiare 36 (v. ALL. 2.12);

Precedentemente:

terreno seminativo arborato, foglio 21, p.lla 902, classe 3, superficie are 24 e centiare 36, RD L. 43.848; RA L. 29.232 (v. ALL. 2.12);

Intestazione dal 28.05.1998 alla società costruttrice del fabbricato:

[redacted] con sede in [redacted] CF: [redacted]

derivante da istrumento (atto pubblico) del 28.05.1998, repertorio n. 6699, rogante Guido Bevilacqua sede: Pordenone, registrazione n. 3405.1/1998 (v. ALL. 2.12);

Area di sedime che ha originato il terreno foglio 21, p.lla 902:

unità immobiliare soppressa dal 12.05.1993:

terreno seminativo arborato, foglio 21, p.lla 176, classe 3, superficie ettari 1, are 13, centiare 99, RD L. 281.700, RA L. 187.800 (v. ALL. 2.12, ALL. 2.13);

Confini:

Confini individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:
estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
visure catastali relative alle particelle confinanti (v. ALL. 2.14);
CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:
NORD-EST= p.lla 901, strada Via dei Tigli, intestata a Comune di Fiume Veneto (v. ALL. 2.14.2);
SUD-EST= p.lla 903, area inedificata, intestata a Comune di Fiume Veneto (v. ALL. 2.14.3);
SUD-OVEST= p.lla 803 (ex p.lla 671 soppressa, già intestata a [redacted] v. ALL. 2.14.1);
OVEST= p.lla 927, area di enti urbani e promiscui, precedentemente terreno intestato alla Parrocchia delle Sante Felicita e Perpetua con sede in Fiume Veneto (v. ALL. 2.14.4);

Informazioni in merito alla conformità catastale:

ABITAZIONE + CANTINA; GARAGE:

L'assetto riscontrato alla data dell'accesso del 25.05.2017 (v. ALL. 1.8) nei locali di ciascuna delle unità immobiliari pignorate, rispettivamente:
abitazione+cantina: p.lla 902 sub. 4 (v. planimetria catastale in ALL. 2.8)
garage: p.lla 902 sub. 21 (v. planimetria catastale in ALL. 2.11) è risultato sostanzialmente coincidente con quello rappresentato nelle rispettive planimetrie catastali, come si desume dal raffronto di queste ultime con le corrispondenti planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 6.2).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 001), costituito da abitazione+cantina+garage, fa parte del complesso condominiale "Palazzo Vaccher" ubicato in via dei Tigli, in zona centrale della frazione Bannia di Fiume Veneto (PN),, estesa su area pianeggiante a sud-est del capoluogo (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).
La zona, di tipo residenziale, è adiacente alla piazza centrale (E. Fermi) ed all'asse viario principale di Bannia (Via Manzoni-Via Piave), dove sono ubicati esercizi commerciali, servizi ed attrezzature.
L'edificazione su via dei Tigli, nelle immediate adiacenze, nonché nelle zone residenziali di Bannia a monte ed a valle dell'asse viario principale, è caratterizzata in prevalenza di palazzine su 2-3 livelli, intervallate da aree scoperte a verde (v. ALL. 2.1.1 pag. 2, ALL. 6.1 foto 1-6-7-8-9).

Caratteristiche zona: centro abitato di frazione;

Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti;

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

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole;

Importanti centri limitrofi: Fiume Veneto capoluogo (km 2,3); Azzano Decimo (km 6,1); Pordenone (km 15,3); S. Vito al Tagliamento (km 8,5);

Principali collegamenti pubblici: autolinee ATAP di collegamento con: Fiume Veneto capoluogo,, Pordenone, San Vito al Tagliamento (PN).

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.
In esito ad indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Generale di Pordenone - Ufficio Territoriale di Pordenone, si è acquisita nota in data 12.04.2017 nella quale l'ufficio ha comunicato l'insussistenza di contratti di locazione vigenti intestati a [redacted] con riferimento alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.9).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati seguenti relativi al corpo: unico: abitazione+cantina+garage

4.1) Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted]
Derivante da:
Decreto ingiuntivo - Atto giudiziario Tribunale Pordenone RG 3536/2014 in data 23/09/2014 ai nn. 1510/2014; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 10649/1604;
Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 182.436,43;
L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:
certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);
nota di trascrizione dell'ipoteca (v. ALL. 3.4.3);
ispezioni ipotecarie in data 04.06.2017 relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2).
Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 3.4.3) si desume che l'ipoteca giudiziale grava sia sulle unità immobiliari pignorate, sia su altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva, e che risulta iscritta in forza di decreto ingiuntivo nei confronti di [redacted] e [redacted] in solido tra loro.

4.2) Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Soc. coop. contro [redacted]
Derivante da:
Decreto ingiuntivo - Atto giudiziario Tribunale Pordenone RG 4709/2014 in data 05/12/2014 ai nn. 2024/2014; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/12/2014 ai nn. 14415/2246;
Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 275.187,46;
L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:
certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);
nota di trascrizione dell'ipoteca, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.6);
ispezioni ipotecarie in data 04.06.2017 relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2).
Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 10.6) si desume che l'ipoteca giudiziale grava sia sulle unità immobiliari pignorate, sia su altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva, e che risulta iscritta contro [redacted]

4.3) Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted];
Derivante da:
Decreto ingiuntivo - Atto giudiziario Tribunale Pordenone RG 3813/2014 in data 26/01/2015 ai nn. 220/2015; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/09/2015 ai nn. 11392/1857;
Importo ipoteca: € 76.000,00; Importo capitale: € 38.650,78;
L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:
certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);
nota di trascrizione dell'ipoteca, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.7);
ispezioni ipotecarie in data 04.06.2017 relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2).
Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 10.7) si desume che l'ipoteca giudiziale grava sia sulle unità immobiliari pignorate, sia su altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva, e che risulta iscritta contro [redacted]

4.4) Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted]
Derivante da:
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Pordenone in data 05/09/2016 ai nn. 3379/2016, iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/09/2016 ai nn. 12853/8796;
La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:
certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);
nota di trascrizione del pignoramento, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.3);
ispezioni ipotecarie in data 04.06.2017 relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2).
Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 10.3) si desume l'importo dell'atto di pignoramento, per la somma di € 41.999,64 oltre interessi maturati sul capitale dal 30.06.2014 e spese legali tutte sino al soddisfo, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
Spese annue di gestione dell'immobile: € 1.402,58=;
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
quota accantonamento spese lavori ripristino e tinteggiatura facciata retro: € 1.600,00=;
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.100,00=;
Dalla documentazione fornita dall'amministrazione del condominio Palazzo Vaccher di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate: [redacted] (v. ALL. 4.1) si desumono le seguenti informazioni salienti:
spese annue di gestione dell'immobile: € 1.402,58= risultanti da rendiconto gestione dal 01.04.2016 al 31.03.2017 (v. ALL. 4.3 pag. 6);
spese condominiali scadute ed insolute a carico di [redacted] da rendiconto gestione dal 01.04.2016 al 31.03.2017: € 1.268,35= (v. ALL. 4.3 pag. 6);
spese condominiali scadute ed insolute a carico di [redacted] al 10.07.2017: € 2.100,00= (v. ALL. 4.4 pag. 2); tale importo, desumibile dal tabulato rate del bilancio prospettico 2017-2018 risulta comprensivo dell'insoluto relativo all'esercizio 2016-2017 nonché della 1^ rata (di importo € 800,00) dell'esercizio 2017-2018 con scadenza 10.07.2017;
pertanto, secondo il bilancio prospettico 2017-2018, restano a carico della proprietà [redacted] pignorata ulteriori totali € 1.600,00= di cui:
€ 800,00= 2^ rata con scadenza 10.10.2017;
€ 800,00= 3^ rata con scadenza 10.12.2017;
ciascuna delle suddette rate risulta comprensiva sia di spese ordinarie di gestione preventivate per l'esercizio 2017-2018, sia di accantonamento quota spese per lavori di ripristino e tinteggiatura della facciata retro del fabbricato (zona rampa di ingresso ai garage), deliberato per complessivi € 18.000,00= nel verbale di assemblea in data 07.06.2017 (v. ALL. 4.4 pagg. 4-5);

Millesimi di proprietà:
Dalla documentazione fornita dall'amministrazione del condominio Palazzo Vaccher di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 4.2) si desume quanto segue:
da Tabella n. 1 - proprietà generale: (v. ALL. 4.2 pag. 8)
millesimi di proprietà abitazione+cantina sub. 4 (piano S1-T) = 852/1000
millesimi di proprietà garage sub. 21 (piano S1) = 110/1000
totale millesimi di proprietà (abitazione+cantina+garage) = 962/1000
da Tabella n. 2 - scale - ripartizione spese vano scale: (v. ALL. 4.2 pag. 9; ALL. 4.1 pag. 5)
millesimi abitazione sub. 4 (piano S1-T) = 66/1000;

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

ACCESSIBILITA' ABITAZIONE:
Alla data dell'accesso l'abitazione non è risultata accessibile ai soggetti diversamente abili poiché il portoncino di ingresso all'appartamento è ubicato sul pianerottolo del vano scala a quota piano terra-rialzato, comunicante con l'atrio di ingresso mediante rampa di scale priva di sistema di elevazione meccanico (v. ALL. 6.1 foto da 21 a 29).
ACCESSIBILITA' CANTINA:
Alla data dell'accesso la cantina non è risultata accessibile ai soggetti diversamente abili dall'interno del vano scala, laddove le rampe risultano prive di sistema di elevazione meccanico (v. ALL. 6.1 foto da 142 a 145).
ADATTABILITA' ABITAZIONE E CANTINA:
Dallo studio di adattabilità e visitabilità redatto dal progettista del fabbricato, arch. Franco Bellot in data 16.10.1987 ai sensi della legge 13/1989 e D.M. 236/1989 (v. ALL. 5.5.7, ALL. 5.5.8), si desume la sussistenza dei requisiti di accessibilità dall'esterno e degli spazi comuni secondo i criteri progettuali stabiliti dalla legge 13/1989, e l'adattabilità tramite l'esecuzione, differita nel tempo, di lavori che consentano a costi limitati di rendere completamente ed agevolmente fruibili tutti gli spazi anche da parte di persone con ridotta ed impedita capacità motoria.
Dai grafici in ALL. 5.5.7 si desumono i percorsi per la fruibilità di alcuni locali dell'abitazione e per l'accesso alla cantina; dalla relazione in ALL. 5.5.8 si desume la possibilità di superamento dei dislivelli nel vano scala attraverso l'installazione di servoscala.
ACCESSIBILITA' GARAGE:
Alla data dell'accesso il garage al piano seminterrato è risultato accessibile ai soggetti diversamente abili dall'area esterna scoperta e dal portico adiacente.

Attestazione Prestazione Energetica:
L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) relativo all'abitazione pignorata non è risultato presente nell'archivio telematico del Catasto Energetico Ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia (catasto.aresfvg.it).
L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) è stato redatto in data 08.06.2016 dal tecnico certificatore abilitato [redacted] e depositato nel sistema di gestione informatica dei documenti della Regione Friuli Venezia Giulia ai sensi delle vigenti norme.
Codice identificativo del certificato = 17856-2017-UD-APE-DEF (v. ALL. 7.1);
Classe energetica = E indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 18086 kWh/m2 anno.

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

Avvertenze ulteriori:
Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Pordenone il 04.06.2017 (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2) non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta sulle unità immobiliari pignorate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1) ATTUALE PROPRIETARIA DAL 13.04.2000:

(v. ALL. 3.1)

esecutata [redacted] nata a [redacted] il [redacted], CF: [redacted]
dal 13/04/2000 ad oggi, in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Bevilacqua - Pordenone, in data 13/04/2000, ai nn. 11249/7405; registrato a Pordenone, in data 02/05/2000, ai nn. 1949/I; trascritto a Pordenone, in data 05/05/2000, ai nn. 6350/4571.

Dati salienti desunti dal titolo di provenienza della proprietà all'esecutata:

Parte venditrice:

[redacted] con sede a [redacted] frazione [redacted] Via [redacted] iscritta al n. 13345 del Registro Imprese di Pordenone, CF: [redacted] in persona del socio amministratore e rappresentante [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Parte acquirente:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted], CF: [redacted]

Oggetto della compravendita:

piena proprietà di appartamento al piano terra, con cantina ed autorimessa al piano seminterrato, facenti parte di edificio in condominio denominato "Palazzo Vaccher" in Fiume Veneto, frazione Bannia, Via dei Tigli n. 6; unitamente alle unità immobiliari sottoelencate viene venduta anche la quota millesimale delle parti comuni dello stabile ad esse afferente, pari a decimillesimi 962, di cui 852 riferiti all'appartamento con cantina, e 100 riferiti all'autorimessa;

Identificativi catastali e confini degli immobili oggetto della compravendita:

Abitazione+cantina:

Catasto Fabbricati - Fiume Veneto (PN), foglio 21, p.lla 902, sub. 4, via dei Tigli n. 6, piano SI-T, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, RC L. 1.045.000;

Garage-autorimessa:

Catasto Fabbricati - Fiume Veneto (PN), foglio 21, p.lla 902, sub. 21, via dei Tigli, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq 20,00, RC L. 98.000;

entrambi derivanti da denuncia prot. 6676 del 19.01.2000;

Area di base e pertinenza del fabbricato:

Catasto Terreni - Fiume Veneto (PN), foglio 21, p.lla 902, Ha 0.24.36, ente urbano; derivante da denuncia di cambiamento n. 4121 del 27.10.1999;

Confini appartamento abitazione:

SUD-EST: vano scale; NORD-OVEST: p.lla 902 sub. 5; NORD-EST e SUD-OVEST: muri perimetrali;

Confini cantina:

SUD-EST: autorimessa sub. 18; NORD-EST: cantina sub. 10; NORD-OVEST: disimpegno comune; SUD-OVEST: cantina sub. 3;

Confini garage-autorimessa:

SUD-EST: autorimessa sub. 20; NORD-EST: area condominiale; SUD-OVEST: disimpegno comune; NORD-OVEST: autorimessa sub. 22;

Provenienza alla parte venditrice:

per acquisto del terreno sulla quale la stessa ha costruito l'immobile in oggetto, con atto di compravendita per Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone, rep. n. 6699/4259 in data 28.05.1998, registrato a Pordenone il 16.06.1998 al n. 2042 mod. I, trascritto a Pordenone il 19.06.1998 ai nn. 7704/5599;

Dichiarazioni delle parti:

sono a conoscenza che il complesso condominiale fa parte della Lottizzazione "Al Brolo" di cui al piano di lottizzazione convenzionata giusta convenzione urbanistica in data 29.07.1992 con atto per Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo (PN) rep. n. 19644/4179, registrato a Pordenone il 10.08.1992 al n. 2180/I, trascritto a Pordenone il 12.08.1992 ai nn. 9359/7166; il tutto, se-

guito da convenzione per variante al piano particolareggiato comunale denominato "Al Brolo", stipulata in data19.11.1998 con atto per notaio Guido Bevilacqua di Pordenone rep. n. 7621/4917, trascritto a Pordenone il 14.12.1998 ai nn. 15.670/11.220; la società venditrice solleva la parte acquirente da qualsiasi obbligazione e responsabilità relative alle convenzioni suddette, assumendole a proprio esclusivo carico;

Dichiarazioni della parte venditrice:

la parte venditrice, costruttrice delle unità immobiliari vendute, assume anche le garanzie del costruttore in ordine all'esecuzione delle opere a regola d'arte, al funzionamento delle apparecchiature e dei servizi ed al pieno rispetto delle norme edilizie; dichiara che la costruzione è avvenuta con concessione edilizia rilasciata in data 05.05.1998 n. 218/97 prot. n. 13832, pratica n. 97/218; abitabilità rilasciata in data 15.02.2000 pratica n. 97/218; edificio immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge n. 1150/1942 o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985.

6.2) PRECEDENTE PROPRIETARIO (DAL 28.05.1998 AL 13.04.2000):

(v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2)

società costruttrice [redacted], con sede a [redacted] frazione [redacted] CF E e P.IVA: [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guido Bevilacqua - Pordenone, in data 28/05/1998, ai nn. 6699/4259; registrato a Pordenone, in data 16/06/1998, ai nn. 242 mod. I; trascritto a Pordenone, in data 19/06/1998, ai nn. 7704/5599.

Dati salienti desunti dal titolo di provenienza al precedente proprietario della proprietà del terreno sul quale è stato poi realizzato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggi pignorati:

Parte venditrice:

[redacted] nato a [redacted] CF: [redacted] esidente a Fiume Veneto, frazione Bannia, via Nazario Sauro n. 20; in nome e per conto del venditore interviene nell'atto Guerra Ginestra nata ad [redacted]

Parte acquirente:

società [redacted] con sede a Fiume Veneto, frazione [redacted] via [redacted] CF e P.IVA: [redacted] per conto della quale intervengono nell'atto i soci amministratori e rappresentanti: [redacted] nato a [redacted] ivi residente in via Nazario Sauro n. 20; [redacted] nato a [redacted] residente a [redacted] via [redacted]

Oggetto della compravendita:

piena proprietà di terreno edificabile così censito:

Catasto Terreni Comune Fiume Veneto (PN), partita n. 9414, foglio 21 p.lla 902 (ex p.lla 176 b) di ha 0, are 24, centiare 36 – RD 43.848, RA 29.232;

Confini del terreno compravenduto:

NORD-EST, NORD-OVEST : via dei Tigli; SUD-EST: mappale 903;

Provenienza alla parte venditrice:

acquisto con atto di compravendita per Notaio Pierluigi Romagnoli di Pordenone rep. n. 48384, fasc. n. 28554 in data 13.03.1992, registrato a Pordenone in data 02.04.1992 al n. 1402 mod. I, trascritto a Pordenone in data 02.04.1992 ai nn. 4151/3152;

Note:

l'immobile compravenduto fa parte della lottizzazione "Al Brolo" di cui al piano di lottizzazione convenzionata giusta concessione urbanistica in data 13.08.1992 n. 62/92 prot. n. 3910, ed atto di convenzione edilizia per Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo rep. n. 19644, fasc. n. 4179, registrato a Pordenone in data 10.08.1992 al n. 2180 /I.

6.3) PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO (DAL 13.03.1992 AL 28.05.1998):
(v. ALL. 3.3.1; ALL. 3.3.2; ALL. 3.3.3):
[redacted] impresario, nato a Fiume [redacted] CF: [redacted] P.IVA: [redacted] in forza di atto di compravendita e di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito di Notaio Pierluigi Romagnoli - Pordenone, in data 13/03/1992, ai nn.48.384/28.554; registrato a Pordenone, in data 02/04/1992, ai nn. 1402 mod. I; trascritto a Pordenone, in data 02/04/1992, ai nn. 4151/3152.

Dati salienti desunti dal titolo di provenienza al precedente proprietario ante ventennio della proprietà dell'originaria area di sedime comprendente, tra l'altro, l'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggi pignorati:
Parti venditrici:
[redacted] nato a [redacted], residente a [redacted] ni nata a [redacted] residente ad Udine in viale Cadore n. 2; proprietari per metà ciascuno;
Parte acquirente:
[redacted] mpresario, nato a [redacted], CF: [redacted] P.IVA: [redacted] residente a Fiume [redacted], via [redacted] agisce nell'atto in qualità di unico titolare dell'impresa artigiana di costruzioni edili: [redacted] con sede a Fiume Veneto, frazione [redacted] ia [redacted], iscritta al registro ditte della Camera di Commercio di Pordenone al n. 45474;
Oggetto della compravendita:
i proprietari per metà ciascuno vendono la piena intera proprietà di terreno così censito:
Catasto Terreni Comune Fiume Veneto (PN), partita n. 1426 ora 8750, foglio 21 p.lla 176 (ex 176 a) di ha 1, are 13, centiare 99 – RD 205.182, RA 136.788;
la p.lla 176 a deriva, tra l'altro, da frazionamento n. 966/91 approvato il 03.01.1992;
terreno compravenduto esteso reali mq 11.399; zona urbanistica "C" – lottizzazione a comparto";
Confini del terreno compravenduto:
EST : strada privata via Regina e mappale n. 186 fl. 21; SUD: proprietà [redacted] proprietà [redacted] ORD: proprietà Comune di Fiume Veneto e proprietà dei venditori;
Provenienza alla parte venditrice:
per successione in morte di [redacted] deceduta il [redacted] denunzia n. 5 vol. 719 Ufficio Registro di Pordenone, domanda di voltura n. 0004536 del 20.07.1989 presentata al catasto terreni di Pordenone;
Note:
le parti fanno presente che l'immobile compravenduto sarà oggetto di convenzione urbanistica con il Comune di Fiume Veneto per la realizzazione di un piano di lottizzazione; la relativa domanda è già stata presentata in data 31.07.1991, prot. n. 7855, pratica n. 109/91 a nome di venditori e della Parrocchia di Bannia; detto piano, che è in corso di approvazione da parte del Comune, prevede l'accesso al fondo compravenduto attraverso la proprietà della Parrocchia; l'acquirente Vaccher subentra ai venditori nella proposta di convenzione, per la parte che riguarda gli odierni venditori, assumendo tutte le proposte contenute nel progetto, salvo varianti che si renderanno opportune per l'esecuzione definitiva del piano;
Costituzione di servitù:
viene costituita una servitù di passaggio per qualsiasi mezzo ad uso e carico del fondo compravenduto a favore di tutta la rimanente proprietà dei venditori [redacted] interposta tra il fondo servente e la via Manzoni posta a nord; la sede della servitù attraverso il fondo servente sarà determinata sulla base di convenzione di lottizzazione da perfezionare con il Comune. Ulteriori dettagli concreti sulla delimitazione della proprietà compravenduta rispetto a quella che rimane ai venditori (muretto di recinzione, cancello), sono riportati nella nota di trascrizione di Costituzione servitù: data trascrizione: 02.04.1992; R.G. 4152 - R.P. n. 3153 (v. ALL. 3.3.3).

7. PRATICHE EDILIZIE:

I) Numero pratica: 97/218 (e successiva variante):
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia;
Progettista delle opere e direttore dei lavori: [redacted]
Calcolatore delle strutture [redacted]
Per lavori: Costruzione di edificio residenziale di n. 12 alloggi in Fiume Veneto, Bannia, via dei Tigli, lottizzazione Il Brolo;
Oggetto: nuova costruzione;
Presentazione in data 16/10/1997 al n. di prot. 13832;
Rilascio in data 05/05/1998 al n. di prot. 13832 - concessione n. 218/97;
Abitabilità/agibilità in data 15/02/2000 - pratica n. 97/218 e successiva variante;
NOTE:
Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico edilizia (v. ALL. 5.5) si riassumono i dati salienti della pratica:
Opere consistenti nella costruzione di edificio residenziale (indicato con il n. 1 nella planimetria del progetto di lottizzazione (v. ALL. 5.5.3), articolato su n. 3 livelli (rialzato, primo, scantinato seminterrato), oltre piano di copertura, realizzato con struttura in muratura e c.a. (v. ALL. 5.5.2, ALL. 5.5.4);
grafici di progetto autorizzati in data 05.05.1998 (v. ALL. 5.5.4, ALL. 5.5.5, ALL. 5.5.6);
appartamenti ad uso residenziale siti ai piani rialzato e primo (v. ALL. 5.5.5) con accessi da pianerottoli dei vani scala condominiali di collegamento interpiano (privi di ascensore);
l'abitazione oggi pignorata è contrassegnata con sigla A4 nella planimetria in ALL. 5.5.5 pag. 2;
cantine site al piano seminterrato, con accesso dai vani scala condominiali; la cantina annessa all'abitazione oggi pignorata è contrassegnata con sigla C4 nella planimetria in ALL. 5.5.6 pag. 2;
garages siti al piano seminterrato con accesso da area esterna comune (spazio scoperto di manovra e portico); il garage di pertinenza dell'abitazione oggi pignorata, adatto al parcheggio di n. 1 auto, è contrassegnato con sigla G21 nella planimetria in ALL. 5.5.6 pag. 2;
lo studio di adattabilità e visitabilità degli spazi ai vari livelli ai sensi del D.M. 14.06.1989 n. 236 è riportato in estratto in ALL. 5.5.7;
la relazione esplicativa delle soluzioni progettuali previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13 del 09.01.1989 e del D.M. n. 235 del 14.06.1989 è riportata in ALL. 5.5.8;
Inizio lavori di cui alla concessione edilizia: 10.06.1998 (v. ALL. 5.5.9 pag. 1);
Inizio lavori strutturali: 17.06.1998 (v. ALL. 5.5.9 pag. 2);
Denuncia opere strutturali in data 17.06.1998 (v. ALL. 5.5.9 pagg. 3-4);
Schema di distribuzione impianto termico, riscaldamento e distribuzione gas al piano rialzato estratto in ALL. 5.5.10;
Schema di distribuzione impianto elettrico, illuminazione e forza motrice piano rialzato estratto in ALL. 5.5.11.

II) Numero pratica: 97/218 V (variante):
Intestazione: Ditta [redacted]
Tipo pratica: denuncia di inizio attività edilizia - D.I.A.;
Progettista e direttore dei lavori: [redacted]ordenone;
Per lavori: Costruzione di edificio residenziale di n. 12 alloggi in Fiume Veneto, Bannia, via dei Tigli, lottizzazione Il Brolo;
Oggetto: variante;
Presentazione in data 29/11/1999 al n. di prot. 15754;
Abitabilità/agibilità in data 15/02/2000 - pratica n. 97/218 e successiva variante;

NOTE:
Sulla base della documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico edilizia (v. ALL. 5.6) si riassumono i dati salienti della pratica:
la variante ha ad oggetto la modifica, rispetto al progetto approvato in concessione edilizia, di alcune pareti interne e la chiusura di un'apertura della facciata retro (v. ALL. 5.6.1);
nell'abitazione oggi pignorata la variante ha ad oggetto la parete divisoria tra la camera 2 ed il bagno 2 (v. ALL. 5.6.2 pag. 2);
nella cantina e nel garage non risulta alcuna variante rispetto al progetto approvato nella concessione edilizia iniziale (v. ALL. 5.6.3);
la variante delle aperture di prospetto non riguarda gli immobili oggi pignorati (v. ALL. 5.6.4).
Documentazione relativa alla pratica:
Certificato di abitabilità in data 15.02.2000 riferito alla pratica n. 97/218 (v. ALL. 5.6.5);
Certificato di collaudo statico in data 23.12.1999 redatto dall'arch. Paolo Speziali di Pordenone (v. ALL. 5.6.6); dal certificato si desumono informazioni sul fabbricato:
costruzione a blocco a pianta regolare (con asse di simmetria in mezzeria) costituito da piani scantinato, rialzato, primo e copertura; presenza di giunti tecnici di interruzione delle murature; piano scantinato parzialmente interrato, realizzato in c.a.; fondazioni in c.a. di tipo a platea di spessore 30 cm sotto la muratura, e di tipo a travi rovesce sotto i pilastri; struttura portante verticale composta da maglie di travi, pilastri e pareti in c.a.; solai latero-cementizi tipo "Bausta";
dal certificato di collaudo si desume che alle date dei sopralluoghi (giugno e novembre 1999) non si evidenziavano incrinature e/o fessurazioni alle strutture portanti del fabbricato;
Dichiarazione relativa ai lavori: inizio 18.06.1998; fine 05.12.1999 (v. ALL. 5.6.7 pag. 1);
Relazione finale a strutture ultimate in data 26.01.2000 redatta dal direttore dei lavori arch. Franco Bellot: indica che le strutture in c.a. sono state disarmate 30 giorni dopo la data del getto e che non si sono riscontrate incrinature, fessurazioni, né cedimenti, e che le strutture realizzate corrispondono per forma, dimensione e qualità dei materiali a quelle previste negli elaborati di progetto depositati (v. ALL. 5.6.7 pag. 2-3);
Dichiarazioni del direttore dei lavori: l'intervento è conforme al progetto approvato; le opere per il conseguimento di accessibilità e visitabilità sono state realizzate nel rispetto della normativa sulle barriere architettoniche (D.M. n. 236 del 14.06.1989) (v. ALL. 5.6.7 pagg. da 4 a 7);
Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, rilasciata dalla ditta esecutrice [redacted] in data 19.01.2000 (v. ALL. 5.6.8);
Dichiarazione di conformità degli impianti di riscaldamento, idrico-sanitario, allacciamenti acqua e gas alla regola d'arte, rilasciata dalla ditta esecutrice [redacted] in data 13.01.2000 (v. ALL. 5.6.9);
Dichiarazione in catasto del fabbricato urbano in data 19.01.2000 (v. ALL. 5.6.10).

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

ABITAZIONE:
L'assetto riscontrato alla data dell'accesso 25.05.2017 (v. ALL. 1.8) nell'abitazione pignorata (v. ALL. 6.2) è risultato sostanzialmente corrispondente a quello previsto negli elaborati di progetto approvati, con le seguenti precisazioni:
SALONE - ZONA CUCINA:
l'assetto riscontrato e documentato in sito nella zona cucina è risultato corrispondente a quello rappresentato nella planimetria di progetto approvata in data 05.05.1998 (v. ALL. 5.5.5) ed allegata alla concessione edilizia n. 218/97 prot. n. 13832 - pratica 97/218 (v. ALL. 5.5.1), come si evince dal raffronto tra l'attuale stato dei luoghi (v. ALL. 6.1 foto da 32 a 36, pagg. 18-20; ALL. 6.2

pag. 2) e la su citata planimetria di progetto approvata (v. ALL. 5.5.5 pag. 2);
tale assetto, in cui la zona cucina risulta a vista nell'ambito del locale salone di ingresso-soggiorno, non coincide con quello rappresentato nella planimetria di progetto approvata in data 29.11.1999 (v. ALL. 5.6.2) allegata alla DIA prot. n. 15754 - pratica n. 97/218V (v. ALL. 5.6.1), nella quale la zona cucina risulta delimitata da tramezzature comprese tra la porta-finestra afferente alla loggia e la porta di comunicazione tra il salone ed il disimpegno (v. ALL. 5.6.2 pag. 2);
tuttavia, si segnala che tali tramezzature non sono evidenziate con alcun colore né espressamente indicate come oggetto di variante;
CAMERA 2 - BAGNO 2:
l'assetto riscontrato e documentato in sito tra camera 2 e bagno 2 è risultato corrispondente a quello rappresentato nella planimetria di progetto approvata in data 29.11.1999 (v. ALL. 5.6.2) allegata alla DIA prot. n. 15754 - pratica n. 97/218V (v. ALL. 5.6.1), come si evince dal raffronto tra lo stato dei luoghi (v. ALL. 6.1 foto 121, da 124 a 127, pagg. 63, 65-66; ALL. 6.2 pag. 2) e la su citata planimetria di progetto approvata (v. ALL. 5.6.2 pag. 2);
si segnala che l'assetto della parete divisoria tra camera 2 e bagno 2, realizzato conformemente alle previsioni della DIA, risulta ivi evidenziato a colori e segnalato come modifica apportata in variante al progetto di cui alla concessione edilizia iniziale.
La conformità edilizia delle opere eseguite nel rispetto del progetto approvato è stata dichiarata dal direttore dei lavori arch. Franco Bellot, come risulta da dichiarazione in data 21.01.2000, che menziona la regolare esecuzione (v. ALL. 5.6.7 pag. 4).

CANTINA; GARAGE:
L'assetto riscontrato alla data dell'accesso 25.05.2017 (v. ALL. 1.8) in tali locali accessori di pertinenza dell'abitazione pignorata (v. ALL. 6.2) è risultato sostanzialmente corrispondente a quello previsto negli elaborati di progetto approvati, rispettivamente:
planimetria di progetto approvata in data 05.05.1998 (v. ALL. 5.5.6) ed allegata alla concessione edilizia n. 218/97 prot. n. 13832 - pratica 97/218 (v. ALL. 5.5.1);
planimetria di progetto approvata in data 29.11.1999 (v. ALL. 5.6.3) ed allegata alla DIA prot. n. 15754 - pratica n. 97/218V (v. ALL. 5.6.1).

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	consiliare n. 94 del 29.10.2009 e successive delibere per varianti (v. ALL. 5.3);
Zona omogenea:	B2 - aree parzialmente edificate/di completamento;
Norme tecniche di attuazione:	le prescrizioni urbanistiche relative alla p.lla 902 del foglio 21 risultano sinteticamente indicate nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fiume Veneto in data 18.04.2017 prot. n. 7196/17, rif. prot. 6587/17 (v. ALL. 5.3); le specifiche norme tecniche di attuazione sono dettagliate in ALL. 5.4.1 pagg. 20-21 ed ALL. 5.4.2 pagg. 7-8);
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione edilizia tra il Comune di Fiume Veneto (PN) e, tra gli altri, la società [redacted] relativa a piano particolareggiato comunale lottizzazione "Al Brolo";
Estremi delle convenzioni:	riferimenti in ALL. 5.7;
Obblighi derivanti:	La ditta lottizzante si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Fiume Veneto (PN) le aree necessarie per opere di urbanizzazione primarie (strade, marciapiedi, parcheggio pubblico, verde pubblico a servizio delle abitazioni) (v. ALL. 3.1, ALL. 5.7).

Note sulla conformità:

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggi pignorate è stato realizzato nell'ambito del piano particolareggiato lottizzazione "Al Brolo" regolato da convenzioni, e con i titoli abilitativi elencati nelle pratiche edilizie con il supporto della documentazione ivi richiamata (v. ALL. 5.5, ALL. 5.6). Negli atti della DIA pratica n. 97/218V, presentata in variante alla concessione edilizia iniziale, sono presenti certificazioni attestanti la regolare esecuzione delle opere in conformità al progetto approvato, rispettoso degli strumenti urbanistici all''epoca vigenti.
Da documentazione rilasciata dal Comune di Fiume Veneto (PN) dopo un mese dal deposito della richiesta del 09.04.2017 (v. ALL. 5.2), non risultano avviati provvedimenti sanzionatori nei confronti degli immobili pignorati.

Note sugli atti di convenzioni edilizie:

convenzione edilizia iniziale:
atto per Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo, rep. n. 19.644 in data 29.07.1992, trascritto a Pordenone il 12.08.1992, RG n. 9359, RP n. 7166 (v. ALL. 5.7.1);
convenzione edilizia per variante al piano particolareggiato:
atto per Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone, rep. n. 7621, fasc. n. 4917, in data 19.11.1998; trascritto a Pordenone il 14.12.1998, RG n. 15670; RP n. 11220 (v. ALL. 5.7.2, ALL. 5.7.3);

Descrizione:
Corpo unico: abitazione+cantina+garage

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: Fiume Veneto (PN), [redacted]
Stato Civile: libero – vedova; Eventuali comproprietari: Nessuno.

E' posto al piano: terra-rialzato (abitazione); seminterrato (cantina, garage);
L'edificio è stato costruito nel 1999-2000;
Abitazione così individuata: porta di ingresso a destra di chi sale sul pianerottolo del piano rialzato;
altezza utile interna di circa: m. 2,61 m (abitazione); 2,24 m (cantina); 2,22 m (garage);
L'intero fabbricato è composto da complessivi n. 3 piani di cui fuori terra (compreso sottotetto), e da n. 1 piano seminterrato;
Stato di manutenzione generale: sufficiente.

DESCRIZIONE:

ABITAZIONE:
L'abitazione pignorata, consistente in appartamento al piano-terra-rialzato costituito da salone doppio con zona cucina, disimpegno, n. 2 camere, n. 2 bagni e lavanderia, è accessibile dal vano scala al civico n. 6 del fabbricato "Palazzo Vaccher", attraverso portoncino aperto sul pianerottolo del piano rialzato a destra di chi sale la scala (v. ALL. 6.2, ALL. 6.1 foto da 21 a 26).
I fronti dell'appartamento sono così delimitati (v. ALL. 6.2 pag. 1; ALL. 6.1 foto da 1 a 5, da 10 a 20):
sud-est: da parete di confine con vano scala condominiale;
nord-ovest: da parete cieca di confine con giunto strutturale di separazione da corpo di fabbrica adiacente, oltre il quale è ubicato altra abitazione del medesimo condominio;
nord-est: da pareti perimetrali finestrate prospicienti l'area esterna scoperta, pavimentata con aiuole a verde, di ingresso pedonale al fronte principale del fabbricato;
sud-ovest: pareti perimetrali finestrate, con presenza di loggia, prospicienti l'area esterna scoperta di ingresso carrabile alle autorimesse sul fronte posteriore del fabbricato.
Attraverso il portoncino di caposcala si accede a locale salone doppio, che funge da ingresso-soggiorno-pranzo-cucina a pianta rettangolare, dotato di n. 2 finestre con affaccio sul fronte principale e di porta-finestra afferente a loggia (delimitata da arcate e balaustra) con affaccio sul fronte posteriore;
la zona cucina è dotata di finestra con affaccio sulla loggia (v. ALL. 6.2; ALL. 6.1 foto da 27 a 69).
Il salone comunica, mediante vano-porta, con corridoio a pianta rettangolare che disimpegna i restanti locali dell'appartamento (v. ALL. 6.2, ALL. 6.1 foto da 70 a 77).
Dal disimpegno si accede:
alla camera 1, a pianta pressoché quadrata, dotata di n. 2 finestre con affaccio sul fronte principale (v. ALL. 6.2, ALL. 6.1 foto da 78 a 95);
al bagno 1, a pianta ad L, dotato di finestra con affaccio sul fronte posteriore, accessoriato con lavabo, wc, bidet, vasca (v. ALL. 6.2, ALL. 6.1 foto da 96 a 105);
al locale lavanderia, a pianta ad L, dotato di finestra con affaccio sul fronte posteriore, accessoriato con lavatoio, punti di allaccio lavatrice, caldaia a gas metano per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (v. ALL. 6.2, ALL. 6.1 foto da 106 a 117);
alla camera 2, a pianta trapezoidale, dotata di n. 2 finestre con affaccio sul fronte posteriore e comunicante con l'annesso bagno 2 (v. ALL. 6.2, ALL. 6.1 foto da 118 a 133);
il bagno 2, a pianta trapezoidale, è dotato di finestra con affaccio sul fronte principale ed è accessoriato con lavabo, wc, bidet, doccia (v. ALL. 6.2, ALL. 6.1 foto da 134 a 141).

CANTINA:
La cantina annessa all'abitazione pignorata consiste in un unico locale sito al piano seminterrato, accessibile dal vano scala attraverso porta afferente a corridoio-disimpegno comune ad altre cantine;
la porta di ingresso alla cantina in oggetto è quella posta sulla destra di fronte alla porta di accesso al corridoio dall'atrio (v. ALL. 6.2 pag. 2, ALL. 6.1 foto da 142 a 145);
Il locale cantina, a pianta trapezoidale, è privo di aperture esterne ed è dotato di impianto elettrico in canaline a vista (v. ALL. 6.1 foto da 146 a 152).

GARAGE:
Il garage di pertinenza dell'abitazione pignorata consiste in un unico locale sito al piano seminterrato, accessibile dall'area esterna di manovra adiacente al fronte posteriore del fabbricato attraverso l'antistante portico, sul quale si apre il portone (v. ALL. 6.2 pag. 2, ALL. 6.1 foto da 10 a 16).
Il locale garage, adatto per n. 1 posto auto, si estende su pianta trapezoidale ed è dotato di impianto elettrico in canaline a vista (v. ALL. 6.1 foto da 154 a 163).

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:
Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.8) il corpo pignorato costituito da abitazione+cantina+garage è risultato, nel suo insieme, in discrete condizioni generali negli spazi interni.
ABITAZIONE:
Nell'abitazione sono stati riscontrati elementi costitutivi dei locali di buona qualità e di recente realizzazione (infissi esterni ed interni, pavimenti, rivestimenti di pareti di cucina, lavanderia e bagni, apparecchi igienico-sanitari, componenti impiantistici ispezionabili "de visu"), prevalentemente in discreto stato di conservazione e manutenzione.
Si segnalano tuttavia localizzate situazioni di degrado nei singoli locali:
SALONE:
presenza di localizzato deterioramento dello strato di finitura nella parte sommitale della parete e nel soffitto adiacente, in corrispondenza dell'angolo tra la parete divisoria dalla camera 1 e la parete perimetrale esterna, con macchia di umidità e segni di muffa (v. ALL. 6.1 foto da 44 a 46);
presenza di fessurazioni nella parete perimetrale cieca a sinistra della finestra (v. ALL. 6.1 foto 45-46-47);
presenza di segni di umidità in corrispondenza del davanzale della finestra a sinistra, con deterioramento dello strato di finitura (v. ALL. 6.1 foto 48);
LOGGIA:
presenza di fessurazioni con andamento orizzontale ed a 45° nelle murature perimetrali, all'imposta dell'arcata destra, negli angoli delle aperture (v. ALL. 6.1 foto 53, da 58 a 67);
DISIMPEGNO:
presenza di fessurazioni con andamento a 45° nella parete divisoria dalla camera 1, in prossimità della porta afferente al salone ed in corrispondenza di componenti impiantistici (v. ALL. 6.1 foto da 75 a 77);
CAMERA 1:
presenza di fessurazione con andamento a 45° nella parete divisoria dal salone (v. ALL. 6.1 foto da 92 a 95) ed in corrispondenza di componenti impiantistici (v. ALL. 6.1 foto da 92 a 95);
presenza di segni di umidità in corrispondenza dei davanzali delle finestre, con deterioramento dello strato di finitura e dell'intonaco sottostante (v. ALL. 6.1 foto 79-80, da 85 ad 88);
BAGNO 1:
presenza di fessurazioni ad andamento orizzontale nella parte sommitale della parete perimetrale esterna e nelle pareti divisorie dalla lavanderia e dal disimpegno (v. ALL. 6.1 - foto 97-104);
LAVANDERIA:
presenza di segni di umidità in corrispondenza del davanzale della finestra, con deterioramento dello strato di finitura (v. ALL. 6.1 foto 112-113);
presenza di muffe nella parte sommitale della parete non rivestita e nel soffitto adiacente, in corrispondenza dell'angolo a sinistra della finestra (v. ALL. 6.1 foto 115-116);
presenza di fessurazione ad andamento orizzontale nella parte sommitale della parete divisoria dal bagno (v. ALL. 6.1 foto 116-117);

CAMERA 2:
presenza di segni di umidità in corrispondenza del davanzale della finestra a sinistra, con deterioramento dello strato di finitura e dell'intonaco sottostante (v. ALL. 6.1 foto 122-129);
presenza di muffe nella parte sommitale della parete perimetrale esterna, negli angoli con le tramezzature e nel soffitto adiacente (v. ALL. 6.1 foto da 130 a 133);
presenza di segni di umidità nella parte basamentale della parete divisoria dal bagno 2, con deterioramento dello strato di finitura e dell'intonaco sottostante (v. ALL. 6.1 foto da 124 a 127).
PARETI PERIMETRALI ESTERNE FACCIATA POSTERIORE DEL FABBRICATO:
presenza di fessurazioni con andamento a 45°nei pannelli murari, sia alla quota dell'appartamento pignorato che a quota soprastante (v. ALL. 6.1 foto da 17 a 20).
In questa sede ci si limita a segnalare la sussistenza del quadro fessurativo, riscontrato "de visu" e fotograficamente documentato, nelle pareti esterne ed interne dell'abitazione, e si fa presente che ogni valutazione sulle cause e/o sulle dinamiche di fenomeni pregressi e/o in atto nell'intero fabbricato (dissesti fondali; assestamenti di elementi costruttivi), nonché ogni quantificazione di costi per interventi necessari può essere effettuata soltanto in esito a specifiche indagini diagnostiche che esulano dal presente mandato;
si fa presente che, in sede di stima, si è tenuto conto della sussistenza del quadro fessurativo, mediante applicazione prudenziale di una decurtazione forfettaria.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.**
Fondazioni	tipologia: **platea sotto muratura; travi rovesce sotto pilastri** materiale: **c.a.**
Solai	tipologia: **latero-cementizi**
Strutture verticali	materiale: **c.a.**
Travi	materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **ad anta singola o doppia** materiale: **legno; vetri termocamera** protezione: **scuri ad ante** materiale protezione: **legno** condizioni: **da revisionare e registrare** - Note: finestre e porta-finestra abitazione
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno; legno e vetro** condizioni: **buone** - Note: porte interne abitazione
Pareti esterne	materiale: **muratura** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse** - Note: facciata posteriore fabbricato (lato garage)
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone** - Note: pavimento salone-ingresso-soggiorno-cucina
Pavim. Interna	materiale: **parquet in legno** condizioni: **scarse; da manutenzionare e lucidare** - Note: pavimenti disimpegno, camera 1, camera 2

Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone** - Note: bagno 1, bagno 2, lavanderia
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti** - Note: pavimento cantina
Pavim. Interna	materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti** - Note: pavimento garage
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **metallico blindato rivestito in legno all'interno** accessori: **maniglia, serratura con mandate** condizioni: **buone** - Note: portoncino ingresso abitazione
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **metallo** accessori: **maniglia, serratura con mandate** condizioni: **buone** - Note: porta ingresso cantina
Portone di ingresso	tipologia: **basculante** materiale: **metallo** accessori: **maniglia, serratura con mandate** condizioni: **buone** - Note: portone ingresso garage
Rivestimento	ubicazione: **bagno 1, bagno 2** materiale: **piastrelle ceramiche con decori** condizioni: **buone** - Note: rivestimento pareti bagno 1 e bagno 2
Rivestimento	ubicazione: **cucina, lavanderia** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone** - Note: rivestimento parziale pareti lavanderia e zona cucina nel salone
Rivestimento	ubicazione: **salone, disimpegno, camere** materiale: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **scarse** - Note: pareti interne e soffitti locali abitazione

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** conformità: **rispettoso delle vigenti normative** - Note: ingresso abitazione
Elettrico	tipologia: **in canaline a vista su pareti e soffitto** conformità: **certificazione disponibile** - Note: cantina
Elettrico	tipologia: **in canaline a vista su pareti e soffitto** conformità: **certificazione disponibile** - Note: garage
Idrico	tipologia: **sottotraccia** conformità: **certificazione disponibile** - Note: abitazione
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **da verificare** conformità: **certificazione disponibile** - Note: abitazione

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

La consistenza del corpo unico costituente gli immobili pignorati (abitazione + cantina +garage) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE:

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 del fabbricato per l'intero spessore, inferiore a 50 cm;
SUPERFICIE REALE DELLA LOGGIA:
determinata separatamente dalla superficie dei locali interni;
SUPERFICIE REALE LORDA DELLA CANTINA (accessorio):
determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, parete perimetrale esterna su un lato (per l'intero spessore, inferiore a 50 cm), pareti di confine con unità immobiliari adiacenti (cantine di proprietà aliena e corridoio comune condominiale), per metà dello spessore;
SUPERFICIE REALE LORDA DEL GARAGE (accessorio):
determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, parete perimetrale esterna su un lato (per l'intero spessore, inferiore a 50 cm), pareti di confine con unità immobiliari adiacenti (locali di proprietà aliena, portico comune condominiale), per metà dello spessore; tutte le superfici reali lorde considerate, come sopra determinate, sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo diretto in sito indicate nelle planimetrie quotate in ALL. 6.4, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nelle planimetrie in ALL. 6.3;

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

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

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate), ed è risultata pari a **105,26 mq;**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale principale	sup reale lorda	1,00	90,94	€ 762,00
loggia	sup reale lorda	0,40	1,32	€ 762,00
cantina	sup reale lorda	0,25	1,22	€ 762,00
garage	sup reale lorda	0,50	11,78	€ 762,00
			105,26	

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: 2° semestre 2016 (v. ALL. 8.1)
Zona: Fiume Veneto - R1 extraurbana - frazioni minori
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: abitazione di tipo civile
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 750
Valore di mercato max (€/mq): 950

Accessori:

Corpo unico: abitazione+cantina+garage accessorio: **1. Cantina**	posto al piano seminterrato composto da unico locale; Sviluppa una superficie complessiva esterna lorda (SEL) di 4,89 mq Valore a corpo: € **0** L'accessorio cantina, annesso ai locali residenziali e con questi non direttamente comunicante, accessibile dal vano scala condominiale, è stata valutata nell'ambito del corpo unico cui afferisce (v. ALL. 8.7); la cantina risulta catastalmente identificata nell'ambito dell'abitazione (v. ALL. 2.4, ALL. 2.6, ALL. 2.8, ALL. 2.9).
Corpo unico: abitazione+cantina+garage accessorio: **2. Garage**	posto al piano seminterrato composto da unico locale; Sviluppa una superficie complessiva esterna lorda (SEL) di 23,55 mq; Valore a corpo: € **0** L'accessorio garage, pertinenziale ai locali residenziali ed accessibile dall'area esterna condominiale, è stato valutato nell'ambito del corpo unico cui afferisce (v. ALL. 8.7); il garage risulta dotato di proprio identificativo catastale (v. ALL. 2.4, ALL. 2.6, ALL. 2.10, ALL. 2.11).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Nella stima del lotto 001), costituito dal corpo unico abitazione+cantina+garage, sono stati adottati sequenzialmente i criteri A), B), C), D) di seguito esposti:

A) Stima mediante il criterio del confronto di mercato (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, comparabili per caratteristiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita (v. ALL. 8.6);

applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il valore totale nel libero mercato dell'immobile pignorato; 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. 8.7 che si intendono qui richiamate integralmente;

B) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con:
i valori medi desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1), come espressamente richiesto al punto 16) del mandato;
i valori unitari medi desunti dalle ulteriori fonti risultate disponibili (banche dati in ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5, ALL. 8.7);

C) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima degli immobili pignorati, tenendo conto, essenzialmente ed in misura prudenziale, delle risultanze del procedimento scientifico MCA; conseguente determinazione del più probabile valore del corpo unico (comprendente gli immobili immobili pignorati) nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario (VU espresso in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC espressa in mq);

D) Decurtazioni, dal valore complessivo stimato di cui al punto C), dei seguenti importi:
importo forfettario del 15% prescritto al punto 16) del mandato;
importo delle spese condominiali risultate insolute dalla documentazione acquisita (v. ALL. 4);
importo forfettario prudenziale nella misura del 10% per la sussistenza, nel fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, del quadro fessurativo riscontrato "de visu" e fotograficamente documentato alla data dell'accesso, con riferimento al quale non sono risultati disponibili documenti condominiali su eventuali approfondimenti diagnostici e/o verifiche in corso su strutture fondali ed in elevazione della costruzione;

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2: da ALL. 2.3 ad ALL. 2.14);
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.2, ALL. 3.3, ALL. 3.4);
Uffici del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.9);
Ufficio Tecnico di Comune di Fiume Veneto (PN) (v. ALL. 5);
Ufficio Anagrafe di Comune di Fiume Veneto (PN) (v. ALL. 3.8);
Studio Notaio Guido Bevilacqua - Pordenone (v. ALL. 3.1);
[redacted] - Azzano Decimo (PN) - Amministrazione Condominio '[redacted] v. ALL. 4);

Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:
Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) [redacted] (v. ALL. 8.1);
Quotazioni Osservatorio Immobiliare [redacted] v. ALL. 8.2);
Quotazioni Borsino Immobiliare.it - [redacted] ALL. 8.3);
Quotazioni Immobiliare.it (v. ALL. 8.4);
Quotazioni Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 8.5);
FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):
banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 18 mesi ed aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale siti in Fiume Veneto (PN), frazione Bannia (v. ALL. 8.6);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Fiume Veneto (PN), destinazione residenziale, tipologia prevalente: abitazioni civili in buono stato; parametri medi in €/mq desunti dalle varie fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 8.1):
Fiume Veneto - zona extraurbana, zona agricola con frazioni minori:
min=€/mq 750,00; max=€/mq 950,00; medio=€/mq 850,00;

2) Osservatorio Immobiliare FIAIP (v. ALL. 8.2):
Fiume Veneto - appartamenti in buono stato abitabili:
min= €/mq 600,00; max=€/mq 900,00; medio= €/mq 750,00;

3) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.3):
Fiume Veneto - frazione Bannia - abitazioni civili in buono stato:
min=€/mq 724,00; max=€/mq 995,00; medio=€/mq 859,00;

4) Immobiliare.it (v. ALL. 8.4):
Fiume Veneto - zona indistinta:
medio=€/mq 1.270,00 (prezzo medio di immobili in vendita);
applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita:
medio=€/mq 1.079,50;

5) Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 8.5):
Fiume Veneto - frazione Bannia:
min=€/mq 850,00; max=€/mq 1.350,00; medio=€/mq 1.100,00 (prezzo medio immobili in vendita);
applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita:
medio=€/mq 953,00;

Dalla comparazione tra i dati risultati disponibili di cui ai punti 1), 2), 3), 5) di cui sopra, si desume il parametro unitario indicativo di immobili residenziali in buono stato nella zona specifica di Fiume Veneto, frazione Bannia, compreso tra €/mq 600,00 ed €/mq 995,00, con una media pari a circa €/mq 797,00;

8.2 Valutazione corpo:

Corpo unico: abitazione+cantina+garage.
Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Cantina, con annesso Garage [C6]

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 762,00= è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

A) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach:
si richiamano le risultanze del procedimento dettagliato nelle tabelle in ALL. 8.7, e la sintesi di stima in ALL. 8.7 pag. 4:
V = valore stimato del subject = € 80.165,49=
considerata la superficie commerciale del subject:
SC = 105,26 mq
si è determinato il valore unitario:
VU = V/SC = € 80.165,49/ 105,26 mq = €/mq 761,61= arrotondato ad €/mq 762,00=;

B) Raffronto del valore unitario di cui al punto A) con i valori unitari medi di zona desunti dalle fonti disponibili (v. ALL. 8.1, ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5, ALL. 8.7);
dall'analisi comparata dei valori medi di zona esaminati si è desunto il valore unitario indicativo di immobili residenziali in buono stato della zona specifica di Fiume Veneto (PN), frazione Bannia, compreso tra un min di circa €/mq 600,00= ed un max di circa €/mq 995,00=, con una media pari a circa €/mq 797,00=;

C) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:
tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai precedenti punti A) e B), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA (che non si basa su quotazioni medie indicative bensì su dati attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su dati riferiti a prezzi di compravendite realmente stipulate, riportati in ALL. 8.6), si è ritenuto opportuno, nonché congruo e prudenziale applicare nella stima dell'immobile pignorato il valore unitario:
VU = €/mq 762,00=;
pertanto, il valore complessivo stimato, comprensivo delle cifre decimali calcolate dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato:
V = VU * SC = €/mq 762,00 * 105,26 mq = € 80.206,22=;

D) Detrazioni di importi dal valore complessivo stimato nel punto C):
riduzione del 15% prescritta dal mandato = € 12.030,93=;
detrazione rimborso spese condominiali insolute = € 2.100,00=;
detrazione prudenziale nella misura del 10% per la sussistenza di quadro fessurativo nel fabbricato = € 8.020,62=;

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
residenziale principale	90,94	€ 762,00	€ 69.296,28
loggia	1,32	€ 762,00	€ 1.005,84
cantina	1,22	€ 762,00	€ 931,55
garage	11,78	€ 762,00	€ 8.972,55

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 80.206,22
Valore corpo	€ 80.206,22
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 80.206,22
Valore complessivo diritto e quota	€ 80.206,22

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Corpo unico: abitazione+cantina+garage	Abitazione di tipo civile [A2] con annessa Cantina, con annesso Garage [C6]	105,26	€ 80.206,22	€ 80.206,22

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%)	€ 12.030,93
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
quadro fessurativo pareti fabbricato (10%)	€ 8.020,62

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.095,90**

Lotto: 002 - terreno agricolo inedificato

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

La parte creditrice procedente ha prodotto la seguente documentazione:

- certificazione notarile redatta dal Notaio Alberto Rinci di Udine in data 29.10.2016 (v. ALL. 10.1);
- nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 23.09.2016 (v. ALL. 10.3).

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

- acquisizione di documenti catastali aggiornati a marzo 2017:
  estratto di mappa (v. ALL. 2.16, ALL. 2.17);
  visura catastale storica del terreno pignorato (v. ALL. 2.18);
- acquisizione di ispezione ipotecaria aggiornata al 04.06.2017 (v. ALL. 3.7).

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

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico: terreno agricolo inedificato.

sito in Fiume Veneto (Pordenone) CAP: 33080 frazione: Bannia
zona periferica a sud-est del centro abitato di Bannia, via Michelangelo
Il corpo unico è costituito da una unità immobiliare consistente in appezzamento di terreno agricolo di tipo seminativo, pianeggiante e di forma rettangolare, avente accesso carrabile dalla strada pubblica via Michelangelo con la quale confina su un lato (v. ALL. 2.15.2; ALL. 6.5 foto da 1 a 7).

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] Via [redacted]
Stato Civile: libero - vedova
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Ulteriori informazioni sul debitore:
[redacted] nata ad [redacted] il [redacted] residente da [redacted] a [redacted] località [redacted] (v. ALL. 3.8);
recapito telefonico dichiarato: [redacted] (v. ALL. 1.9);

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione:
[redacted] nata ad [redacted]
CF: [redacted] (v. ALL. 2.18);
sezione censuaria Fiume Veneto (PN), foglio 33, particella 165, scheda catastale impianto meccanografico del 18.12.1984, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale are 53, centiare 40, reddito dominicale: € 60,67, reddito agrario: € 38,61;
Derivante da:
Istrumento (atto pubblico) del 09.03.1987, repertorio n. 27146, rogante: Pirozzi Severino, sede Pordenone, registrazione UR sede: Pordenone n. 1790 del 25.03.1987 (v. ALL. 2.18);
Confini:
Confini individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:
estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.16, ALL. 2.17);
visure catastali relative alle particelle confinanti (v. ALL. 2.19):

NORD-EST= fl. 33 p.lla 175, terreno seminativo arborato di proprietà aliena, catastalmente intestato a [redacted] (v. ALL. 2.19.2);
fl. 33 p.lla 197, area di enti urbani e promiscui (v. ALL. 2.19.1);
SUD-EST= strada pubblica Via Michelangelo;
SUD-OVEST= fl. 33 p.lla 375, terreno seminativo irriguo di proprietà aliena, catastalmente intestato a [redacted] (v. ALL. 2.19.4);
NORD-OVEST= fl. 33 p.lla 358, terreno frutteto di proprietà aliena, catastalmente intestato a [redacted] (v. ALL. 2.19.3);

Informazioni in merito alla conformità catastale:
Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.8) la configurazione e la confinazione del terreno è risultata sostanzialmente conforme a quella rappresentata nella planimetria catastale (v. ALL. 2.17), come si desume dal raffronto di quest'ultima con la planimetria da rilievo topografico strumentale dello stato dei luoghi (v. ALL. 6.8).
Si espongono di seguito alcune precisazioni, con il supporto degli elaborati di rilievo topografico strumentale autorizzato eseguito in sito (v. ALL. 6.6, ALL. 6.7, ALL. 6.8):

Precisazioni sui confini catastali dell'appezzamento:
lato nord-est:
confine materializzato sul piano di campagna in linea di scollina (v. ALL. 6.5 foto 9-10-11);
lato sud-ovest:
confine materializzato sul piano di campagna in linea di scollina (v. ALL. 6.5 foto 1-7-28);
lato sud-est:
confine coincidente con il ciglio stradale asfaltato (v. ALL. 6.5 foto da 1 a 7);
lato nord-ovest:
confine non materializzato sul piano di campagna, impegnato da ampio percorso campestre (capezzagna), interposto tra il margine del coltivo dell'appezzamento in oggetto ed il margine del frutteto frontistante; tale capezzagna, carrabile, è risultata di fatto accessibile ed a servizio di entrambi gli appezzamenti adiacenti (v. ALL. 6.5 foto 32-33);

Precisazioni sui percorsi campestri (capezzagne) presenti nell'appezzamento, ad andamento rettilineo e parallelo ai lati sud-ovest e nord-ovest:
capezzagna lato sud-ovest: risulta interna al confine, materializzato nella linea di scollina;
capezzagna lato nord-ovest: considerato che il confine non risulta materializzato sul lato di campagna, in esito alle rilevazioni si ritiene che il percorso risulti interno all'appezzamento in oggetto per la metà della larghezza;

10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto 002), costituito da un appezzamento di terreno agricolo inedificato ubicato in via Michelangelo, è sito in zona periferica a sud-est del centro della frazione Bannia di Fiume Veneto (PN), e si estende su area pianeggiante di forma regolare (v. ALL. 2.15.1, ALL. 2.15.2).
Nella zona, essenzialmente agricola con ampi appezzamenti a coltura estensiva (seminativi, frutteti), è presente rada edificazione residenziale del tipo case/villini unifamiliari su 1-2 livelli dotate di giardini e di aree scoperte (v. ALL. 6.5 foto 1-2-3-6-8-9-10-19-22-28-29-30-33).
Caratteristiche zona: periferia di centro abitato di frazione;
Area urbanistica: mista residenziale/agricola a traffico locale;
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria;
Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/agricole;
Importanti centri limitrofi: Fiume Veneto capoluogo (km 2,3); Azzano Decimo (km 6,1); Pordenone (km 15,3); S. Vito al Tagliamento (km 8,5).

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza titolo da [redacted] - anagrafe apistica nazionale [redacted]
In esito ad indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Generale di Pordenone - Ufficio Territoriale di Pordenone, si è acquisita nota in data 12.04.2017 nella quale l'ufficio ha comunicato l'insussistenza di contratti di locazione vigenti intestati a [redacted] con riferimento al terreno pignorato (v. ALL. 3.9).

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati seguenti relativi al corpo unico: terreno agricolo inedificato

12.1) Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted]
Derivante da:
Decreto ingiuntivo - Atto giudiziario Tribunale Pordenone RG 3536/2014 in data 23/09/2014 ai nn. 1510/2014;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/10/2014 ai nn. 10649/1604;
Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 182.436,43;
L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:
certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);
nota di trascrizione dell'ipoteca (v. ALL. 3.4.3);
ispezione ipotecaria in data 04.06.2017 relativa al terreno pignorato (v. ALL. 3.7).
Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 3.4.3) si desume che l'ipoteca giudiziale grava sia sulle unità immobiliari pignorate, sia su altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva, e che risulta iscritta in forza di decreto ingiuntivo nei confronti di [redacted] in solido tra loro.

12.2) Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca Popolare dell'Alto Adige Soc. coop. contro [redacted]
Derivante da:
Decreto ingiuntivo - Atto giudiziario Tribunale Pordenone RG 4709/2014 in data 05/12/2014 ai nn. 2024/2014;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/12/2014 ai nn. 14415/2246;
Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 275.187,46;
L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:
certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);
nota di trascrizione dell'ipoteca, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.6);
ispezione ipotecaria in data 04.06.2017 relativa al terreno pignorato (v. ALL. 3.7).
Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 10.6) si desume che l'ipoteca giudiziale grava sia sulle unità immobiliari pignorate, sia su altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva, e che risulta iscritta contro [redacted]

12.3) Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca giudiziale attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted]
Derivante da:
Decreto ingiuntivo - Atto giudiziario Tribunale Pordenone RG 3813/2014 in data 26/01/2015 ai nn. 220/2015;
Iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/09/2015 ai nn. 11392/1857;
Importo ipoteca: € 76.000,00; Importo capitale: € 38.650,78;

L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:
certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);
nota di trascrizione dell'ipoteca, depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.7);
ispezione ipotecaria in data 04.06.2017 relativa al terreno pignorato (v. ALL. 3.7).
Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 10.7) si desume che l'ipoteca giudiziale grava sia sulle unità immobiliari pignorate, sia su altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva, e che risulta iscritta contro [redacted]

12.4) Trascrizione pregiudizievole:
Pignoramento a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [redacted]
Derivante da:
Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario Tribunale Pordenone in data 05/09/2016 ai nn. 3379/2016;
iscritto/trascritto a Pordenone in data 23/09/2016 ai nn. 12853/8796;
La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:
certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1);
nota di trascrizione del pignoramento depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.3);
ispezione ipotecaria in data 04.06.2017 relativa al terreno pignorato (v. ALL. 3.7).
Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 10.3) si desume l'importo dell'atto di pignoramento per la somma di € 41.999,64 oltre interessi maturati sul capitale dal 30.06.2014 e spese legali tutte sino al soddisfo, gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:
Alla data dell''accesso (v. ALL. 1.8) il terreno è risultato dotato di accesso carrabile dalla strada pubblica via Michelangelo.

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

Avvertenze ulteriori:
Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria di Pordenone in data 04.06.2017 (v. ALL. 3.7) non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta sul terreno pignorato.

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

14.1) ATTUALE PROPRIETARIA (DAL 09.03.1987):

(v. ALL. 3.5)

esecutata [redacted] nata ad [redacted] il [redacted], CF: [redacted]
in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Severino Pirozzi - Pordenone, in data 09/03/1987, ai nn. 27.146/7.857;
registrato a Pordenone, in data 25/03/1987, ai nn. 1790 mod. I;
trascritto a Pordenone, in data 28/03/1987, ai nn. 3465/2696.

Dati salienti desunti dal titolo di provenienza della proprietà all'esecutata:

Parte venditrice:
[redacted] nata a [redacted] CF: [redacted]

Parte acquirente:
[redacted] nata ad [redacted] il [redacted], CF [redacted]

Oggetto della compravendita:
appezzamento di terreno agricolo in Fiume Veneto (PN) così censito:
Catasto Terreni Comune di Fiume Veneto, partita 5739, foglio 33, p.lla 165, seminativo arborato, 3^, Ettari 0.53.40, L. 96.120, L. 64.080;

Confini del terreno compravenduto:
NORD-EST: proprietà [redacted]
SUD-OVEST: proprietà [redacted]
NORD-OVEST: proprietà [redacted]
SUD-EST: via [redacted]

Note:
terreno venduto a corpo, nello stato d fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, con oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie;

Provenienza della proprietà alla parte venditrice:
atto di compravendita per Notaio Giuseppe Salice di Pordenone in data 04.12.1974, rep. n. 88900, racc. n. 9590, registrato a Pordenone il 10.12.1984 al n. 5047/I, trascritto a Pordenone il 12.12.1974 ai nn. 10304/9515;

Dichiarazioni della parte venditrice:
hanno rinunciato ad ogni loro pretesa gli aventi diritto alla prelazione di cui alla legge 14.08.1971 n.817;
prescrizioni urbanistiche relative al terreno risultanti da certificato di destinazione urbanistica in data 23.12.1986: zona di interesse agricolo tipo E.6.2.

14.2) PRECEDENTE PROPRIETARIA ANTE VENTENNIO (DAL 04.12.1974 AL 09.03.1987):

(v. ALL. 3.6)

[redacted] nata a [redacted] in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio [redacted] - Pordenone, in data 04/12/1974, ai nn. 88900/9590;
registrato a Pordenone, in data 10/12/1974, ai nn. 5047/I;
trascritto a Pordenone, in data 12/12/1974, ai nn. 10304/9515.

Dati salienti desunti dal titolo di provenienza alla precedente proprietaria ante ventennio della proprietà del terreno oggi pignorato:

Parte venditrice:
[redacted] nato a [redacted], residente a [redacted] frazione Bannia, via Michelangelo n. 47;

Parte acquirente:
[redacted] nata a [redacted] residente a Concordia Sagittaria (VE), via Borgo Mameli n. 31;

Oggetto della compravendita:
appezzamento di terreno così censito:
Catasto Terreni Comune Fiume Veneto, pagina 4045, foglio 33 p.lla 165 seminativo arborato 3^ di are 53,40 – RD L. 400,50 – RA L. 128,16
dati catastali derivanti da tipo di frazionamento n. 1373/74; p.lla oggetto di frazionamento:
fl. 33 p.lla 65 di Ha 1, are 07, centiare 70;
p.lle derivate dal frazionamento:
fl. 33 p.lla 165 (ex 165 a) di are 53, centiare 40;
fl. 33 p.lla 176 (ex 165 b) di are 54, centiare 30;
Confini del terreno compravenduto:
NORD-EST: proprietà del venditore;
SUD-OVEST: proprietà [redacted]
NORD-OVEST: proprietà [redacted]
SUD-EST: via Michelangelo;
Provenienza alla parte venditrice:
atto di compravendita autenticato per Notaio Giuseppe Salice di Pordenone, rep. n. 62669 in data 01.12.1970, registrato a Pordenone in data 09.12.1970 al n. 15089 vol. 223 mod. II;
Dichiarazioni della parte venditrice:
presta tutte le garanzie di legge circa la proprietà e l'assoluta libertà da oneri, censi, vincoli, livelli, privilegi ed ipoteche.

15. PRATICHE EDILIZIE:

15.1 *Conformità edilizia:*

Note sulla conformità edilizia:
Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.8) sull'appezzamento di terreno pignorato non sono risultati presenti manufatti edilizi stabili.

15.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	consiliare n. 94 del 29.10.2009 e successive delibere per varianti (v. ALL. 5.3);
Zona omogenea:	E6 - agricola produttiva interessata da limite di rispetto della viabilità;
Norme tecniche di attuazione:	le prescrizioni urbanistiche risultano sinteticamente indicate nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fiume Veneto in data 18.04.2017 prot. n. 7196/17, rif. prot. 6587/17 (v. ALL. 5.3); le specifiche norme tecniche di attuazione sono dettagliate in ALL. 5.4.1 pagg. 40-43 ed ALL. 5.4.2 pagg. 16-17;
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI – limite di rispetto della viabilità

Note sulla conformità:
Dal certificato di destinazione urbanistica (v. ALL. 5.3) e dalle norme tecniche di attuazione (v. ALL. 5.4) si desume che la zona territoriale omogenea E6, per la natura del suolo e per l'ubicazione periferica, è precipuamente votata alla coltivazione agricola ed alla collocazione di attrezzature ed edifici pertinenti ad aziende agricole ed agro-industriali.
Nella zona E6 gli interventi di nuova edificazione sono consentiti solo ad imprenditori agricoli professionali, proprietari o aventi diritto.
Parametri urbanistici ed indici edilizi per alcuni tipi di interventi oggetto di attuazione diretta:
nuovi edifici residenziali (ad uso esclusivo dell''imprenditore agricolo o dei suoi stretti familiari):
indice fondiario= 0,03 (0,05 per aziende con colture specializzate); altezza max= 6,50 m;
nuovi edifici a servizio diretto delle aziende:
rapporto di copertura max=10% del lotto (15% per colture specializzate); altezza max=7,50 m;
volumi tecnici (silos, cisterne, cabine elettriche o di trasformazione e simili);
distanze minime da rispettare: da confini = 5 m;
da fabbricati residenziali = 10 m; da strade locali = 10 m; da strade provinciali = 20 m;
nelle zone E6 è vietato realizzare recinzioni che impediscano o limitino l'accesso pubblico a corsi d'acqua presenti; è consentita la recinzione dei fondi tramite siepi arbustive autoctone o rete metallica e paletti con altezza max= 2 m.

Descrizione:
Corpo unico: terreno agricolo inedificato

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] Piena proprietà
Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: Fiume Veneto (PN), [redacted]
Stato Civile: libero - vedova
Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **5.340,00**
il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante; presenta margini rettilinei di scollina lungo i lati nord-est e sud-ovest;
Tessitura prevalente: terreno argilloso, humus;
Sistemazioni agrarie: alberi di alto fusto a confine fosso su strada; allineamento di alberi a delimitazione delle capezzagne;
Sistemi irrigui presenti: canaletta-roggia in fosso a confine con la strada;
Colture arboree presenti a confine con fosso su strada ed a delimitazione dei percorsi campestri interni.
Stato di manutenzione generale: sufficiente

DESCRIZIONE:
Il corpo unico afferente al lotto 002) è costituito da un appezzamento di terreno agricolo inedificato a pianta rettangolare, esteso su area pianeggiante e dotato di accesso carrabile dalla strada pubblica via Michelangelo (v. ALL. 6.5 foto 1-6-7-13-15; ALL. 6.6).
All'interno del margine sud-est dell'appezzamento, coincidente con il ciglio stradale asfaltato, è presente canaletta-roggia che scorre parallelamente alla strada (v. ALL. 6.5 foto da 2 ad 8, 12-15-16).
I margini nord-est e sud-ovest dell'appezzamento sono individuati da linee di scollina del terreno che materializzano i confini con gli appezzamenti adiacenti (v. ALL. 6.6, ALL. 6.5 foto da 9 ad 11, 19-28-29-35-39-41).
All'interno del margine sud-ovest dell'appezzamento è presente un percorso campestre (capezzagna) che parte dall'area carrabile antistante la strada e giunge fino all'estremità nord-ovest antistante il frutteto di proprietà aliena; il percorso, rettilineo, è fiancheggiato da allineamenti di piante arbustive (v. ALL. 6.6, ALL. 6.5 foto 24-27-29-30-34).
In prossimità del margine nord-ovest dell'appezzamento è presente un allineamento di piante che delimita un percorso campestre (capezzagna) con andamento est-ovest, carrabile e di fatto utilizzato anche a servizio degli appezzamenti adiacenti;
sulla base dei rilievi effettuati (v. ALL. 6.6, ALL. 6.7, ALL. 6.8) il margine nord-ovest del terreno pignorato si colloca lungo la linea di mezzeria della capezzagna interposta tra quest'ultimo ed il frutteto frontistante (v. ALL. 6.5 foto da 30 a 34).
La parte centrale del terreno, caratterizzata dalla presenza di bassa vegetazione erbacea ed arbustiva, è risultata impegnata da arnie afferenti ad un apiario dichiarato in anagrafe apistica nazionale (v. ALL. 6.5 foto 1-2-7-18-20-21-22-23).

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:
Alla data dell'accesso del 15.05.2017 (v. ALL. 1.8) l'appezzamento di terreno è risultato comodamente accessibile dalla strada ed interamente praticabile, sia al suo interno che sui margini (v. ALL. 6.5).

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

La consistenza dell'appezzamento di terreno in termini di superficie commerciale, determinata con riferimento alla superficie esterna lorda risultante dal rilievo topografico strumentale autorizzato (v. ALL. 1.3, ALL. 1.4) effettuato in sito (v. ALL. 6.6, ALL. 6.8), è risultata pari a 5.340,00 mq e coincidente con la superficie catastale (v. ALL. 2.18).

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
seminativo	sup reale lorda	1,00	5.340,00	€ 5,00

5.340,00

16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

16.1) Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Nella stima del lotto 002), costituito da terreno agricolo inedificato, è stato adottato il criterio sintetico comparativo, tenendo conto di quanto esposto nei punti A), B), C), D) sottoelencati:

A) Analisi dei dati del mercato immobiliare (recenti compravendite) risultati disponibili per appezzamenti di terreno siti nel medesimo segmento di mercato (Fiume Veneto, località Bannia) e comparabili per caratteristiche posizionali (adiacenza ed accessibilità diretta da strada carrabile asfaltata), morfologiche (suolo pianeggiante), geometrico-dimensionali, colturali, destinazione urbanistica e classificazione in zona agricola produttiva con rispetto stradale (v. ALL. 8.11);

B) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, dei dati A) con le quotazioni di zona:
valori medi desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.8), come espressamente richiesto al punto 16) del mandato;
valori unitari medi desunti dalle ulteriori fonti risultate disponibili (ALL. 8.9; ALL. 8.10);

C) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima del terreno pignorato, tenendo conto contestualmente dei dati di ci ai punti A) e B); conseguente determinazione del più probabile valore dell'appezzamento di terreno nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario (VU espresso in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC espressa in mq);

D) Decurtazione, dal valore complessivo stimato di cui al punto C), dell'importo forfettario del 15% prescritto al punto 16) del mandato;

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2: da ALL. 2.16 ad ALL. 2.19);
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.6, ALL. 3.7);
Uffici del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.9);
Ufficio Tecnico di Comune di Fume Veneto (PN) (v. ALL. 5.1, ALL. 5.2, ALL. 5.3, ALL. 5.4);
Ufficio Anagrafe di Comune di Fiume Veneto (PN) (v. ALL. 3.8);
Archivio Notarile di Pordenone (v. ALL. 3.5);

Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:
Valori agricoli medi di terreni per regioni agrarie e comuni della provincia di Pordenone, estratti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.8);
Listino di valori immobiliari di mercato di terreni agricoli della provincia di Pordenone (v. ALL. 8.9);

ANNUNCI AGENZIE IMMOBILIARI:
Recenti annunci di offerta in vendita di terreni agricoli di confronto (Fiume Veneto, località Bannia e circostanti) pubblicati da agenzie immobiliari operanti sul mercato locale (v. ALL. 8.10);

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 20 mesi ed aventi ad oggetto appezzamenti di terreno agricolo seminativo inedificato, siti in Fiume Veneto (PN), località Bannia e circostanti, comparabili per caratteristiche reddituali, mofologiche, geometrico-dimensionali e per accessibilità diretta da strada carrabile (v. ALL. 8.11);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):
Fiume Veneto (PN), appezzamenti inedificati di terreno agricolo:
parametri medi in €/mq desunti dalle varie fonti risultate disponibili:

1) Valori agricoli medi Agenzia Entrate (v. ALL. 8.8):
Comune di Fiume Veneto (PN), regione agraria n. 3, seminativo:
valore agricolo medio= €/ha 55.000,00 = €/mq 5,50;

2) Listino valori immobiliari terreni agricoli (v. ALL. 8.9):
provincia Pordenone, seminativo:
valore min= €/ha 16.000,00 = €/mq 1,60;
valore max=€/ha 70.000,00 = €/mq 7,00;
valore medio = €/ha 43.000,00 = €/mq 4,30;

3) Recenti annunci di offerta in vendita (v. ALL. 8.10):
valori unitari rilevati:
€/mq 4,50 (v. ALL. 8.10 pag. 1);
€/mq 5,50 (v. ALL. 8.10 pag. 2);
€/mq 4,50 (v. ALL. 8.10 pag. 3);
€/mq 5,13 (v. ALL. 8.10 pag. 4);
€/mq 4,44 (v. ALL. 8.10 pag. 5);
€/mq 2,86 (v. ALL. 8.10 pag. 6);
valore medio = €/mq 4,49;

4) Terreni comparabili compravenduti (v. ALL. 8.11):
valore min= €/mq 4,95;
valore max= €/mq 7,31;
valore medio= €/mq 6,13 mq.

Dalla comparazione tra i dati risultati disponibili di cui ai punti 1), 2), 3), 4) di cui sopra, si desume il parametro unitario indicativo di terreni agricoli seminativi inedificati compreso tra €/mq 4,30 ed €/mq 6,13, con una media pari a circa €/mq 5,10.

16.2) Valutazione corpo:

Corpo unico: terreno agricolo inedificato.
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 5,00= è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

A) valore unitario medio risultante da dati di compravendita di terreni comparabili (v. ALL. 8.11):
VU= €/mq 6,13=;

B) Raffronto del valore unitario medio A) con i valori unitari medi di zona desunti dalle altre fonti risultate disponibili (v. ALL. 8.8, ALL. 8.9, ALL. 8.10):
dall'analisi comparata dei valori medi di zona esaminati si è desunto il valore unitario indicativo compreso tra un min di €/mq 4,30= ed un max di €/mq 5,50=, con una media pari ad €/mq 4,76=;

C) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:
si è ritenuto opportuno, nonché congruo e prudenziale, applicare nella stima dell'immobile pignorato il valore unitario:
VU = €/mq 5,00=
pertanto, il valore complessivo stimato è risultato:
V = VU * SC = €/mq 5,00 * 5.340,00 mq = € 26.700,00=;

D) Detrazione di importo dal valore complessivo stimato nel punto C):
riduzione del 15% prescritta dal mandato = € 4.005,00=;

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
seminativo	5.340,00	€ 5,00	€ 26.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 26.700,00
Valore corpo	€ 26.700,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 26.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 26.700,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Corpo unico: terreno agricolo inedificato	Terreno agricolo	5.340,00	€ 26.700,00	€ 26.700,00

16.3) 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%) € 4.005,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

16.4) Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 22.695,00**

NOTE FINALI:

RISULTANZE DELLA STIMA:

LOTTO 001):
corpo unico: abitazione+cantina+garage:

valore stimato:	€ 80.206,22
detrazioni:	
riduzione forfettaria 15%:	€ 12.030,93
spese condominiali insolute:	€ 2.100,00
riduzione prudenziale 10% per la sussistenza di quadro fessurativo nel fabbricato:	€ 8.020,62
prezzo a base d'asta LOTTO 001)	**€ 74.095,90**

LOTTO 002):
corpo unico: terreno agricolo inedificato:

valore stimato:	€ 26.700,00
detrazione:	
riduzione forfettaria 15%:	€ 4.005,00
prezzo a base d'asta LOTTO 002)	**€ 22.695,00**

* * * * *

ELENCO ALLEGATI:

ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 09.03.2017 *(pagg. 1-9)*
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 14.03.2017 *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 1.3:** Istanza di autorizzazione ad avvalersi di un ausiliario per rilievo topografico strumentale di terreno, depositata in data 05.04.2017 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 1.4:** Provvedimento di autorizzazione ausiliario per rilievo topografico strumentale di terreno, emesso in data 11.04.2017 *(unica pag.)*
- **ALL. 1.5:** Corrispondenza con tecnico ausiliario autorizzato per il rilievo topografico *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 1.6:** Corrispondenza con tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 1.7:** Corrispondenze con le parti, i rappresentanti, il custode *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 1.8:** Verbali di accesso presso gli immobili pignorati *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 1.9:** Modulo con dichiarazioni e recapito telefonico dell'esecutata *(unica pag.)*

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

IMMOBILI PIGNORATI AFFERENTI AL LOTTO 001) = abitazione+cantina+garage:

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale *(unica pag.)*
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale *(unica pag.)*
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione della particella corrispondente al fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati *(unica pag.)*
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico catastale datato 27.10.1999 *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 2.6:** Elenco dei subalterni della particella corrispondente al fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati *(unica pag.)*

- **ALL. 2.7:** Elaborato planimetrico con individuazione degli immobili pignorati *(unica pag.)*
- **ALL. 2.8:** Visura catastale dell'abitazione *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 2.9:** Planimetria catastale dell'abitazione datata 27.12.1999 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.10:** Visura catastale del garage *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 2.11:** Planimetria catastale del garage datata 27.12.1999 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.12:** Visura catastale dell'area di base e pertinenza del fabbricato *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 2.13:** Visura catastale dell'originaria area di sedime da cui è derivata l'attuale area di base e pertinenza del fabbricato *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 2.14:** Identificazione catastale delle particelle corrispondenti ad aree confinanti con l'area di base e pertinenza del fabbricato:
  ALL. 2.14.1: visura p.lla 671 (ora p.lla 803) confinante con l'area di base *(pagg. 1-2)*
  ALL. 2.14.2: visura p.lla 901 confinante con l'area di base *(pagg. 1-3)*
  ALL. 2.14.3: visura p.lla 903 confinante con l'area di base *(pagg. 1-3)*
  ALL. 2.14.4: visura p.lla 927 confinante con l'area di base *(pagg. 1-2)*

IMMOBILE PIGNORATO AFFERENTE AL LOTTO 002) = terreno agricolo inedificato:

- **ALL. 2.15:** Localizzazione ed individuazione del terreno pignorato:
  ALL. 2.15.1: Localizzazione ed inquadramento generale del terreno *(pagg. 1-2)*
  ALL. 2.15.2: Individuazione del terreno attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale *(unica pag.)*
- **ALL. 2.16:** Estratto di mappa catastale *(unica pag.)*
- **ALL. 2.17:** Estratto di mappa catastale con individuazione della particella corrispondente al terreno pignorato *(unica pag.)*
- **ALL. 2.18:** Visura catastale del terreno pignorato *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 2.19:** Identificazione catastale delle particelle corrispondenti ad aree confinanti con il terreno pignorato:
  ALL. 2.19.1: visura p.lla 197 confinante *(pagg. 1-2)*
  ALL. 2.19.2: visura p.lla 175 confinante *(pagg. 1-2)*
  ALL. 2.19.3: visura p.lla 358 confinante *(pagg. 1-3)*
  ALL. 2.19.4: visura p.lla 375 confinante *(pagg. 1-3)*

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

IMMOBILI PIGNORATI AFFERENTI AL LOTTO 001) = abitazione+cantina+garage:

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà delle unità immobiliari all'esecutata [redacted] atto Notaio Guido Bevilacqua in data 13.04.2000 rep. n. 11249 rilasciato in copia semplice, e relativa richiesta *(pagg.1-7)*

- **ALL. 3.2:** Titolo di provenienza al precedente proprietario costruttore:
  ALL. 3.2.1: Scheda riassuntiva dei dati salienti del titolo di provenienza della proprietà dell'area di base del fabbricato alla società [redacted] atto Notaio Guido Bevilacqua in data 28.05.1998 rep. n. 6699 *(unica pag.)*
  ALL. 3.2.2: Nota di trascrizione atto Notaio Guido Bevilacqua in data 28.05.1998 rep. n. 6699 *(pagg. 1-2)*

- **ALL. 3.3:** Titolo di provenienza al precedente proprietario (ante ventennio):
  ALL. 3.3.1: Scheda riassuntiva dei dati salienti del titolo di provenienza della proprietà dell'originaria area di sedime al precedente proprietario [redacted] e costituzione di servitù: atto Notaio Pierluigi Romagnoli in data 13.03.1992 rep. n. 48384 *(pagg. 1-2)*
  ALL. 3.3.2: Nota di trascrizione atto di compravendita Notaio Pierluigi Romagnoli in data 13.03.1992 rep. n. 48384 *(pagg. 1-5)*
  ALL. 3.3.3: Nota di trascrizione costituzione di servitù con atto Notaio Pierluigi Romagnoli in data 13.03.1992 rep. n. 48384 *(pagg. 1-5)*

- **ALL. 3.4:** Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 04.06.2017:
  ALL. 3.4.1: Ispezione sull'abitazione pignorata *(pagg. 1-2)*
  ALL. 3.4.2: Ispezione sul garage pignorato *(pagg. 1-2)*
  ALL. 3.4.3: Nota di trascrizione di ipoteca giudiziale in data 02.10.2014 *(pagg. 1-3)*

IMMOBILE PIGNORATO AFFERENTE AL LOTTO 002) = terreno agricolo inedificato:

- **ALL. 3.5:** Titolo di provenienza della proprietà del terreno all'esecutata [redacted]. atto Notaio Severino Pirozzi in data 09.03.1987 rep. n. 27146, rilasciato da Archivio Notarile di Pordenone *(pagg.1-7)*
- **ALL. 3.6:** Scheda riassuntiva dei dati salienti del titolo di provenienza della proprietà del terreno al precedente proprietario [redacted]. atto Notaio Giuseppe Salice in data 04.12.1974 rep. n. 88900 *(unica pag.)*
- **ALL. 3.7:** Ispezione ipotecaria sul terreno aggiornata alla data del 04.06.2017 *(unica pag.)*

ULTERIORI ACCERTAMENTI RELATIVI A TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI:

- **ALL. 3.8:** Accertamento dello stato civile dell'esecutata [redacted]
  Comune di Fiume Veneto (PN) – Servizi demografici: certificati di residenza e di stato libero rilasciati, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-8)*
- **ALL. 3.9:** Accertamento sussistenza contratti di affitto e/o di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: attestazione negativa rilasciata da Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone, e relativa richiesta inoltrata *(pag. 1-5)*

ALL. 4: Situazione condominiale degli immobili pignorati :

IMMOBILI PIGNORATI AFFERENTI AL LOTTO 001) = abitazione+cantina+garage:

- **ALL. 4.1:** Corrispondenza intercorsa con l'Amministrazione del condominio "Palazzo Vaccher": richiesta inoltrata ed informazioni fornite *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 4.2:** Regolamento **e** tabelle millesimali del condominio di cui fanno parte gli immobili pignorati *(pagg. 1-9)*
- **ALL. 4.3:** Rendiconto gestione anno 2017-2017: dal 01.04.2016 al 31.03.2017 *(pagg. 1-7)*
- **ALL. 4.4:** Bilancio prospettico anno 2017-2018, verbale di assemblea in data 07.06.2017, tabulato rate esercizio 2017-2018 *(pagg. 1-6)*

(documenti forniti da Amministrazione condominio [redacted]

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

ACCERTAMENTI RELATIVI A TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI:

- **ALL. 5.1:** Richiesta di accesso agli atti inoltrata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Fiume Veneto (PN) e relativa risposta *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 5.2:** Insussistenza provvedimenti sanzionatori: copia conforme della richiesta inoltrata al Comune di Fiume Veneto (PN), rilasciata dopo un mese di deposito *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 5.3:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 18.04.2017 e relativa richiesta inoltrata al Comune di Fiume Veneto (PN) *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 5.4:** Norme tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale:
  ALL. 5.4.1: Norme tecniche di attuazione variante n. 24-26 al PRG *(pagg. 1-88)*
  ALL. 5.4.2: Norme tecniche di attuazione variante n. 55 al PRG *(pagg. 1-29)*

IMMOBILI PIGNORATI AFFERENTI AL LOTTO 001) = abitazione+cantina+garage:

- **ALL. 5.5:** Pratica di concessione edilizia per lavori di costruzione di fabbricato: n. 97/218
  ALL. 5.5.1: Concessione edilizia n.218/97 prot. n.13832 rilasciata in data 05.05.1998 *(pagg.1-3)*
  ALL. 5.5.2: Atti estratti da pratica di concessione edilizia n. 97/218 *(pagg. 1-14)*
  ALL. 5.5.3: Progetto di lottizzazione "Il Brolo" *(unica pag.)*
  ALL. 5.5.4: Planimetrie generali di progetto del fabbricato *(pagg. 1-3)*
  ALL. 5.5.5: Planimetria progetto piano rialzato (estratto) *(pagg. 1-3)*
  ALL. 5.5.6: Planimetria progetto piano scantinato e sezione *(pagg. 1-3)*
  ALL. 5.5.7: Planimetrie di studio di adattabilità e visitabilità piani rialzato e scantinato (estratto) *(pagg. 1-3)*
  ALL. 5.5.8: Relazione soluzioni eliminazione barriere architettoniche *(pagg. 1-6)*
  ALL. 5.5.9: Dichiarazione inizio lavori e denuncia opere strutturali *(pagg. 1-4)*
  ALL. 5.5.10: Schema distribuzione impianto termico e gas (estratto) *(pagg. 1-2)*
  ALL. 5.5.11: Schema distribuzione impianto elettrico (estratto) *(pagg. 1-4)*

- **ALL. 5.6:** Pratica di Denuncia Inizio Attività n. 97/218V per variante a pratica di concessione edilizia n. 97/218:
  - **ALL. 5.6.1:** DIA n. 15754 presentata in data 29.11.1999 *(pagg. 1-3)*
  - **ALL. 5.6.2:** Planimetria di progetto di variante piano rialzato (estratto) *(pagg. 1-3)*
  - **ALL. 5.6.3:** Planimetria di progetto di variante piano scantinato (estratto) *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 5.6.4:** Prospetti di progetto di variante del fabbricato *(pagg. 1-4)*
  - **ALL. 5.6.5:** Certificato di abitabilità rilasciato in data 15.02.2000 con riferimento a pratica edilizia n. 97/218 e successiva variante *(unica pag.)*
  - **ALL. 5.6.6:** Certificato di collaudo statico in data 23.12.1999 *(pagg. 1-4)*
  - **ALL. 5.6.7:** Dichiarazione di fine lavori, relazione finale strutture ultimate, dichiarazioni del direttore dei lavori ai fini dell'abitabilità, nonchè di conformità dell'intervento al progetto approvato *(pagg.1-7)*
  - **ALL. 5.6.8:** Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, rilasciato dalla ditta esecutrice in data 19.01.2000 *(unica pag.)*
  - **ALL. 5.6.9:** Dichiarazione di conformità dell'impianto termo-idraulico alla regola d'arte, rilasciato dalla ditta esecutrice in data 13.01.2000 *(unica pag.)*
  - **ALL.5.6.10:** Ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano, presentata all'Ufficio del Territorio di Pordenone in data 19.01.2000 *(pagg. 1-2)*

(da ALL.5.1 ad ALL.5.6: documenti acquisiti presso Uffico Tecnico Comune Fiume Veneto - PN)

- **ALL. 5.7:** Convenzioni edilizie aventi ad oggetto piano regolatore particolareggiato comunale di lottizzazione denominata "Al Brolo", comprendente tra l'altro l'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati:
  - **ALL. 5.7.1:** Nota di trascrizione di atto di convenzione edilizia per Notaio Maria Luisa Sperandeo di Azzano Decimo in data 29.07.1992 rep. n. 19644 *(pagg. 1-6)*
  - **ALL. 5.7.2:** Nota di trascrizione di atto di convenzione edilizia in variante per Notaio Guido Bevilacqua di Pordenone in data 19.11.1998 rep.n. 7621 *(pagg. 1-8)*
  - **ALL. 5.7.3:** Scheda riassuntiva dei dati salienti dell'atto di convenzione per la variante al piano regolatore particolareggiato comunale denominato "Al Brolo", per Notaio Bevilacqua 1998 *(pagg. 1-2)*

ALL. 6: Stato dei luoghi degli immobili pignorati:

IMMOBILI PIGNORATI AFFERENTI AL LOTTO 001) = abitazione+cantina+garage:

- **ALL. 6.1:** Documentazione fotografica degli immobili pignorati alla data dell'accesso del 25.05.2017 corredata da riferimenti planimetrici dei punti di vista fotografici *(foto n. 1-163; pagg. 1-86)*
  - condominio Palazzo Vaccher: fabbricato ed area esterna: foto da 1) a 26)
  - abitazione al piano terra-rialzato: foto da 27) a 141)
  - cantina pertinenziale al piano seminterrato: foto da 142) a 153)
  - garage al piano terra-seminterrato: foto da 154) a 163)
- **ALL. 6.2:** Planimetrie di rilievo degli immobili pignorati (abitazione, cantina, garage): stato dei luoghi alla data dell'accesso del 25.05.2017 *(pag. 1-3)*
- **ALL. 6.3:** Planimetrie dell'abitazione, della cantina e del garage con indicazione delle rispettive superfici reali lorde *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 6.4:** Planimetrie dell'abitazione, della cantina e del garage quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici *(pagg. 1-2)*

IMMOBILE PIGNORATO AFFERENTE AL LOTTO 002) = terreno agricolo inedificato:

- **ALL. 6.5:** Documentazione fotografica dell'appezzamento di terreno pignorato alla data dell'accesso del 15.05.2017 corredata da riferimenti planimetrici dei punti di vista fotografici *(foto n. 1-41; pagg. 1-23)*
- **ALL. 6.6:** Planimetria di rilievo topografico strumentale del terreno con indicazione delle stazioni di rilievo, dei punti rilevati e degli elementi materializzati in sito *(unica pag.)*
- **ALL. 6.7:** Sovrapposizione del rilievo topografico strumentale del terreno eseguito in sito su estratto di mappa catastale *(unica pag.)*
- **ALL. 6.8:** Planimetria di rilievo topografico strumentale del terreno con individuazione del perimetro dell'appezzamento e con indicazione della superficie reale *(unica pag.)*

ALL. 7: Attestato di prestazione energetica di immobile pignorato:

IMMOBILE PIGNORATO AFFERENTE AL LOTTO 001) = abitazione:

- **ALL. 7.1:** Redazione di APE: codice certificato n. 17856-2017-UD-APE-DEF Regione Friuli Venezia Giulia in data 08.06.2017, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna *(pagg. 1-9)*

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

IMMOBILI PIGNORATI AFFERENTI AL LOTTO 001) = abitazione+cantina+garage:

- **ALL. 8.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.2:** Quotazioni immobiliari estratte da: Osservatorio Immobiliare Friuli Venezia Giulia 2016 FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti *(unica pag.)*
- **ALL. 8.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali *(unica pag.)*
- **ALL. 8.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-immobiliare.info *(unica pag.)*
- **ALL. 8.6:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da atti pubblici di compravendita a Fiume Veneto frazione Bannia *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.7:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) *(pagg. 1-4)*

IMMOBILE PIGNORATO AFFERENTE AL LOTTO 002) = terreno agricolo inedificato:

- **ALL. 8.8:** Valori agricoli medi di terreni per regioni agrarie e comuni della provincia di Pordenone estratti da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 8.9:** Listino di valori immobiliari di mercato terreni agricoli della provincia di Pordenone *(pagg. 1-22)*
- **ALL. 8.10:** Recenti annunci di offerta in vendita di terreni agricoli di confronto (Fiume Veneto, loc. Bannia e circostanti) pubblicati da agenzie immobiliari *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 8.11:** Dati del mercato immobiliare relativi a terreni agricoli inedificati di confronto (comparabili) desunti da atti pubblici di compravendita a Fiume Veneto frazione Bannia *(unica pag.)*

ALL. 9: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 9.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
  - **ALL. 9.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 15.03.2017 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 9.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 23.03.2017 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 9.1.3:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 17.05.2017 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 9.1.4:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 25.05.2017 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 9.2:** Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
  - **ALL. 9.2.1:** Ricevuta pagamento consultazione titoli in data 23.03.2017 *(unica pag.)*
  - **ALL. 9.2.2:** Ricevuta pagamento ispezione ipotecaria in data 15.05.2017 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 9.2.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 17.05.2017 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 9.2.4:** Ricevuta pagamento consultazione titoli in data 18.05.2017 *(unica pag.)*
  - **ALL. 9.2.5:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 04.06.2017 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 9.3:** Diritti Archivio Notarile Pordenone rilascio copia atto in data 13.06.2017 *(unica pag.)*
- **ALL. 9.4:** Diritti Comune Fiume Veneto per rilascio certificato di destinazione urbanistica *(unica pag.)*
- **ALL. 9.5:** Diritti Comune Fiume Veneto per accesso atti pratiche edilizie *(unica pag.)*
- **ALL. 9.6:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
  - **ALL. 9.6.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 12.06.2017 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 9.6.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 12.06.2017 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 9.6.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 13.06.2017 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 9.6.4:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 10.07.2017 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 9.6.5:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 10.07.2017 *(pagg. 1-2)*

- **ALL. 9.7:** Competenze tecniche per redazione APE abitazione lotto 001) - ing. Dennis Campagna (comprensive di ritenuta d'acconto) *(unica pag.)*
- **ALL. 9.8:** Competenze tecniche ausiliario autorizzato per redazione rilievo topografico strumentale terreno lotto 002) - geom. Pierluigi Maccan (comprensive di ritenuta d'acconto) *(unica pag.)*
- **ALL. 9.9:** Spese postali per comunicazione 1° accesso a mezzo raccomandata a.r. alla parte esecutata *(pagg. 1-2)*

ALL. 10: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 10.1:** Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta da Notaio Alberto Rinci di Udine in data 29.10.2016 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 10.2:** Atto di pignoramento immobiliare in data 16.09.2016 *(pagg. 1-7)*
- **ALL. 10.3:** Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 23.09.2016 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 10.4:** Istanza di vendita in data 04.10.2016 *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 10.5:** Avviso ai creditori iscritti in data 14.11.2016 *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 10.6:** Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 23.12.2014 *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 10.7:** Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 02.09.2015 *(pagg. 1-3)*

* * * * *

Data generazione:
13-07-2017 18:07:00

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello

Scala 1:1000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Prot. n. T308734/2017

Data presentazione: 19/01/2000 - Data: 18/03/2017 - n. T47223 - Richiedente: Telematico

MODULO ASTRO
F. Catasto - ASE

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

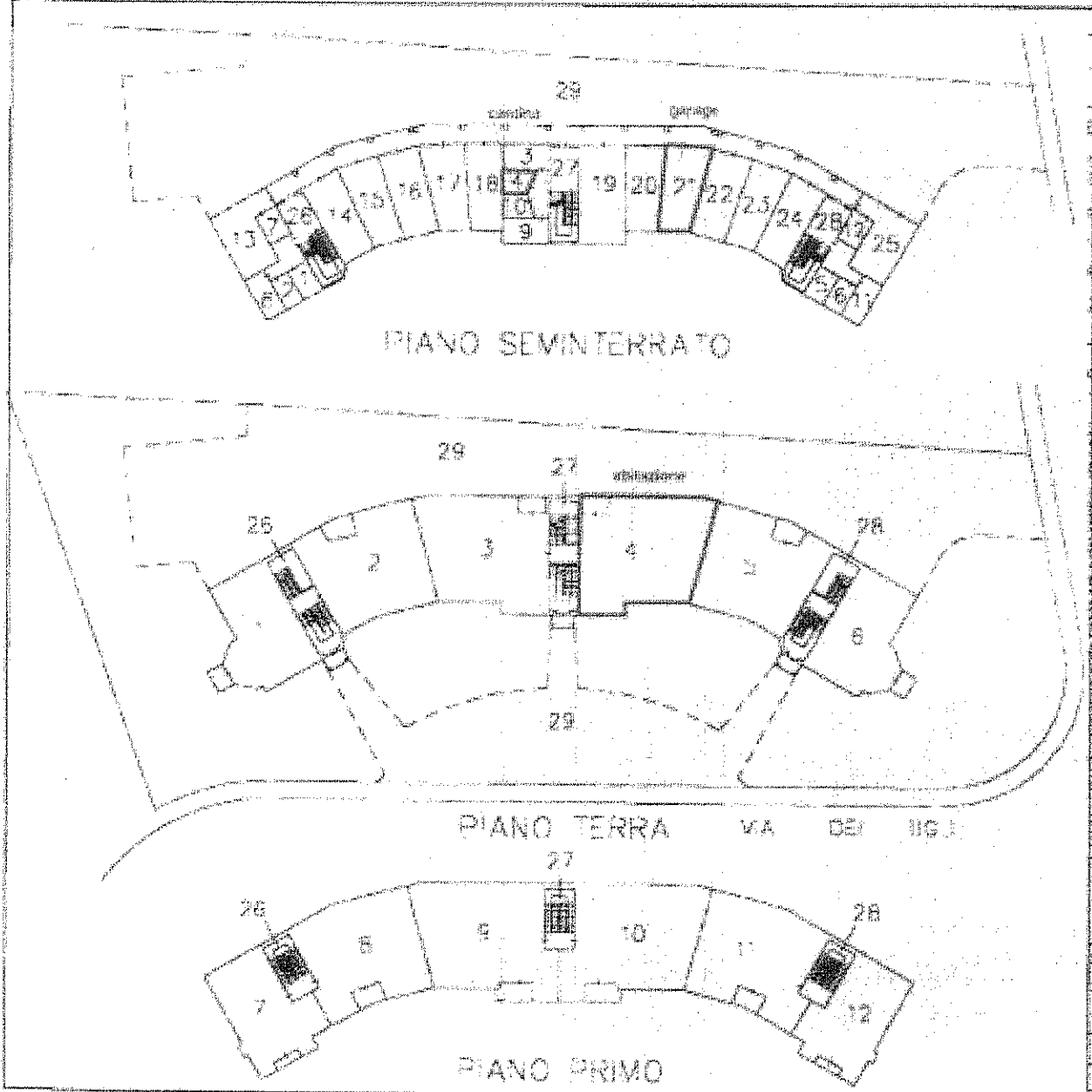
Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. ... di

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
FIUME VENETO		21	902	4131	27.10.1999

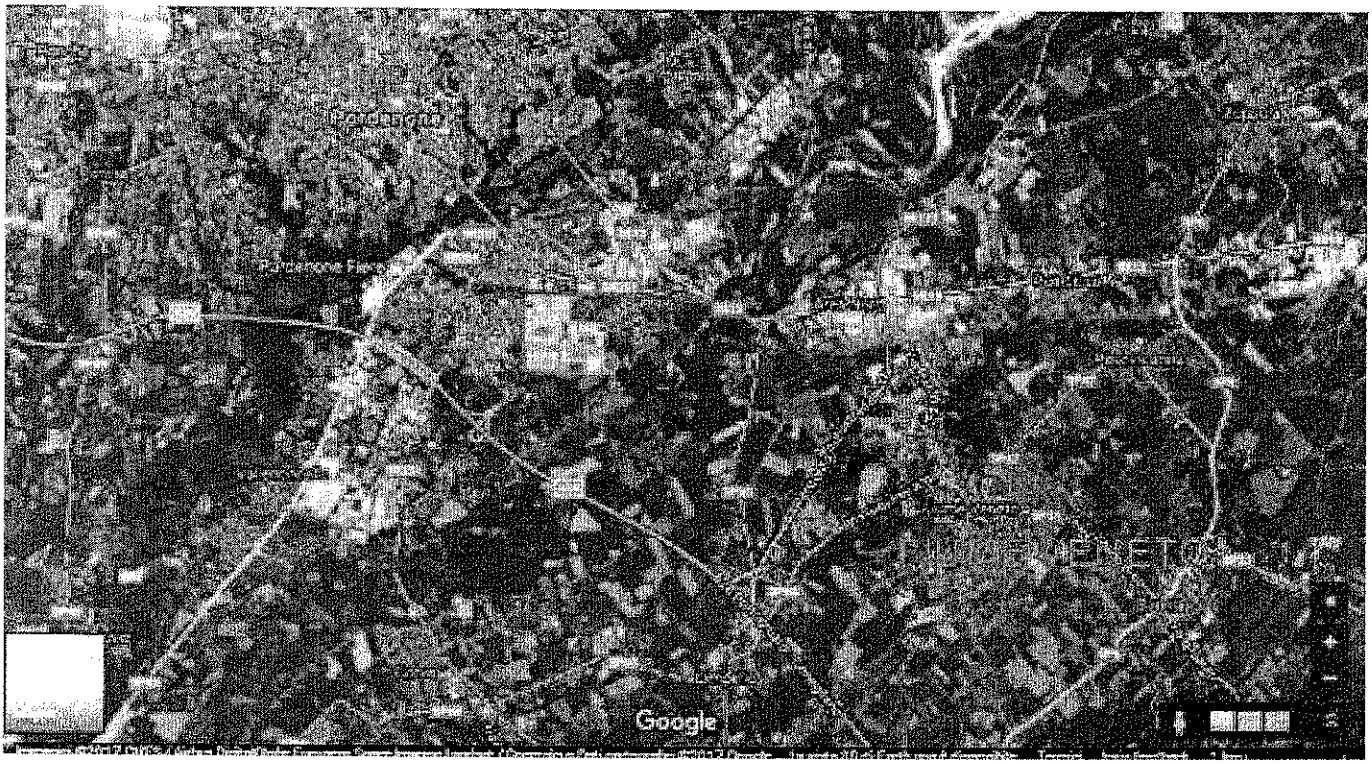
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI — scala 1: 500

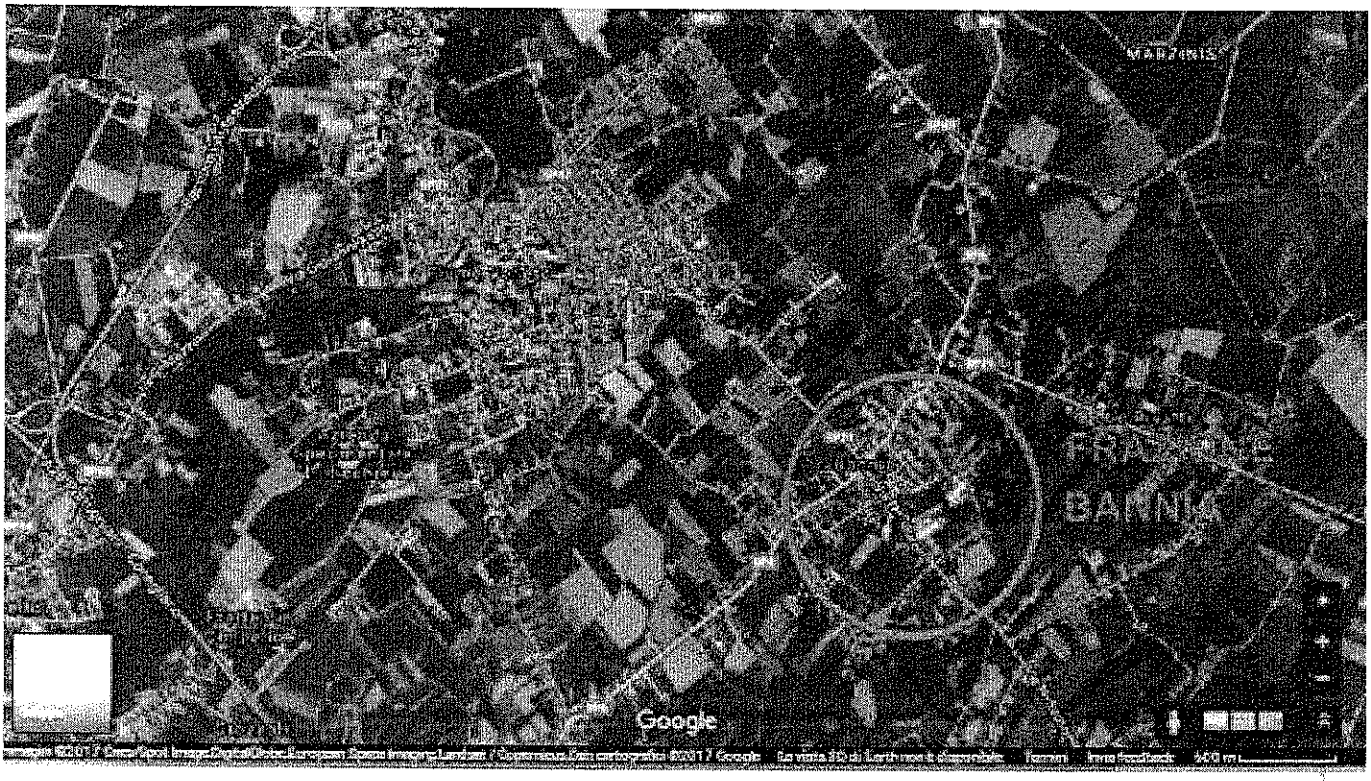


Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore	Il TECNICO
Protocollo 66 1-6/2000		
Sostituisce il mappale n. 902 sub.		
Annullato e sostituito dal mod. EP/2 CEU		

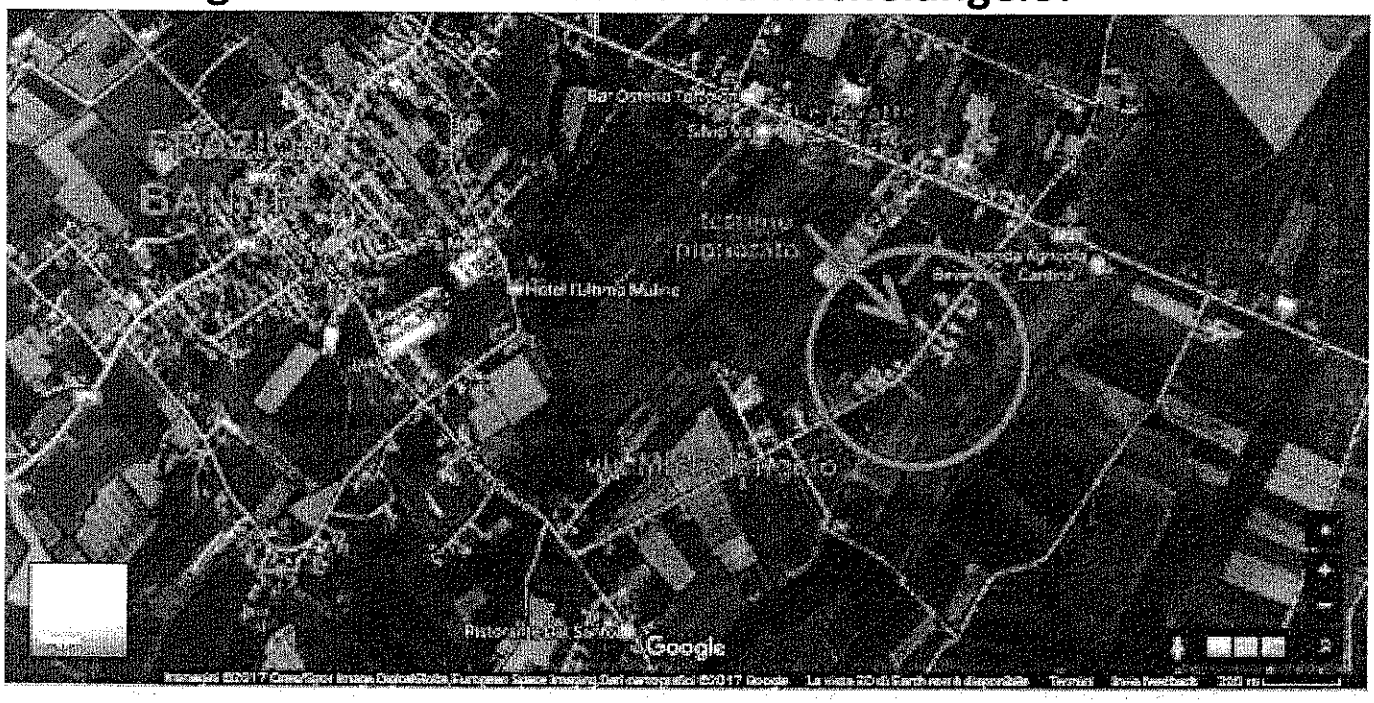
Data presentazione: 19/01/2000 - Data: 18/03/2017 - n. T47223 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala: 1:1

FIUME VENETO (PN) - LOCALIZZAZIONE FRAZIONE BANNIA: IMMOBILE PIGNORATO AFFERENTE AL LOTTO 002):





BANNIA - LOCALIZZAZIONE IMMOBILE PIGNORATO:
terreno agricolo con accesso da Via Michelangelo:



Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Provinciale - Territorio - Richiesta: SOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. bol 16.90 euro