
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

contro:



N° Gen. Rep. **12/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-02-2018 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MONICA BIASUTTI**
sostituita da: **Dott. FRANCESCO TONON**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili pignorati in
Comune di Pordenone (PN)
località Torre, via Piave n. 107

Lotto 001 – unico:

CORPO A):

abitazione+cantina+scoperto
esclusivo (intero)

CORPO B): accessori (quota ½)

Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello
Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P
Partita IVA: 07970711219
Studio in: Via Montereale n. 33 – 33170 PORDENONE
Telefono: 349-1483584
0434-030144
Fax: 0434-365778
Email: francescaaiello.arch@libero.it
Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO:**1. Dati Catastali**

Bene: via Piave n. 107 - località Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170

Descrizione zona: Zona residenziale periferica conurbata, sita a nord-est del centro di Pordenone, articolata lungo l'asse viario principale di collegamento tra i centri di Pordenone e Cordenons (direttrice via San Valentino-via Piave-via Sclavons) (v. ALL. 2.1).

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: dal 13.03.2003; (v. ALL. 2.8)

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

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

ABITAZIONE+CANTINA:

foglio 15, particella 504, subalterno 2, scheda catastale variazione del 28.11.1994 (n. 3559/A.4/1994), indirizzo via Piave n. 107, interno 1, piano T-2, comune Pordenone, categoria A/3 abitazione; utilità comuni: fl. 15 p.lla 504 sub. 4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale=76,00 mq; totale escluse aree scoperte=74,00 mq, rendita € 309,87, L'instestazione dell'unità immobiliare dal 13.03.2003 si desume dal titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1);

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

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

SCOPERTO ESCLUSIVO:

foglio 15, particella 504, subalterno 6, indirizzo via Piave n. 107, piano T (corte), comune Pordenone

Corpo: B) accessori

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati Catastali: dal 13.03.2003; (v. ALL. 2.11)

[REDACTED] proprietà per 1/2;

[REDACTED] proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

foglio 15, particella 504, subalterno 4, scheda catastale variazione del 28.11.1994 (n. 3559/A.5/1994), indirizzo via Piave n. 107, piano T-3, comune Pordenone, categoria C/2, classe 3, consistenza 90,00 mq, superficie 85,00 mq, rendita € 158,04.

2. Possesso

Bene: via Piave n. 107 - località Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo

Possesso: Disabitato con contratto di locazione pendente (v. ALL. 3.6.1), stipulato in data 30/06/2015, registrato a Pordenone il 01/07/2015 ai nn. 3939 mod. 3 T; tipologia contratto: durata di 4 anni dal 15/07/2015, scadenza 14/07/2019.

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

Corpo: B) accessori

Possesso: Utilizzato in parte da [REDACTED] (non eseguita) comproprietaria di quota indivisa 1/2;

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Piave n. 107 - località Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B) accessori

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Piave n. 107 - località Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

Corpo: B) accessori

Creditori Iscritti: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese

5. Comproprietari

Bene: via Piave n. 107 - località Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: B) accessori

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

Regime Patrimoniale: comunione dei beni

Comproprietari: [REDACTED]

6. Misure Penali

Bene: via Piave n. 107 - località Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo

Misure Penali: NO

Corpo: B) accessori

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Piave n. 107 - località Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo

Continuità delle trascrizioni: la situazione della continuità delle trascrizioni ventennali risulta così differenziata:

ABITAZIONE+CANTINA:

unità immobiliare fl. 15 p.lla 504 sub. 2: SI (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.1.3, ALL. 3.2.2)

SCOPERTO ESCLUSIVO:

unità immobiliare fl. 15 p.lla 504 sub. 6: NO (v. ALL. 3.4.2, ALL. 3.1.3, ALL. 3.2.2)

Corpo: B) accessori

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Piave n. 107 - località Torre - Pordenone (Pordenone) - 33170

Lotto: 001 - unico

Prezzo a base d'asta del lotto: € 48.760,48=

PREMESSA:

INQUADRAMENTO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

I beni immobili pignorati, siti in Comune di Pordenone (PN), località Torre, via Piave n. 107, fanno parte di un edificio residenziale bifamiliare risalente al 1957, costituito da 2 appartamenti ad uso abitativo, da locali accessori esclusivi e comuni, e da spazi comuni coperti e scoperti (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Il compendio pignorato è stato inserito in un unico lotto di vendita articolato in 2 corpi, distinti per titolarità e provenienza della proprietà, nonché per la quota di proprietà colpita:

CORPO A) - pignorato per l'intero:

comprende n. 2 unità immobiliari risultanti dal 2003 di proprietà degli esecutati (coniugi in regime di comunione dei beni) [REDACTED], rispettivamente:

abitazione di tipo economico sita al 2° piano, con annessa cantina sita al piano terra;

scoperto esclusivo pertinenziale di tipo corte sito al piano terra;

superfici reali lorde: abitazione= 67,11 mq; cantina= 20,30 mq; scoperto esclusivo= 32,26 mq;

superficie commerciale complessiva corpo A) = 75,41 mq;

è presente contratto di locazione ad uso abitativo registrato, con decorrenza 15.07.2015 e scadenza 14.07.2019, stipulato dall'esecutato [REDACTED] a favore di soggetto terzo [REDACTED] con canone non vile;

alle date degli accessi (19.09.2017) il complesso è risultato disabitato, ed all'atto dell'accesso forzoso (18.10.2017) è stato riscontrato in stato di abbandono; dal 23.10.2017 il conduttore non risulta più residente nell'abitazione oggetto del contratto;

CORPO B) - pignorato in quota indivisa pari ad 1/2:

comprende n.1 unità immobiliare in comproprietà come segue:

quota indivisa pari ad 1/2 (pignorata): dal 2003 di proprietà degli esecutati (coniugi in regime di comunione dei beni) [REDACTED]

quota indivisa pari ad 1/2 (non pignorata): dal 1996 di proprietà di soggetto non esecutato (di stato libero) [REDACTED]

il corpo B) comprende locali accessori di tipo depositi, a servizio di entrambe le abitazioni dell'edificio bifamiliare (di cui una pignorata afferente al corpo A), e precisamente:

ripostiglio, lavanderia-centrale termica, corridoio, tutti siti al piano terra;

soffitta (sita al 3° piano);

superfici reali lorde: ripostiglio= 5,62 mq; lavanderia-centrale termica= 10,82 mq; corridoio= 8,70 mq;

soffitta= 59,69 mq;

superficie commerciale complessiva corpo B) = 12,25 mq;

il corpo B) non risulta comodamente divisibile.

<u>SOMMARIO:</u>	pag.
LOTTO 001 - unico	8
<u>1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:</u>	9
Identificativo corpo A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo	9
Informazioni in merito alla conformità catastale del corpo A)	11
Identificativo corpo B) accessori	12
Informazioni in merito alla conformità catastale del corpo B)	14
<u>2) Descrizione generale (quartiere e zona)</u>	14
<u>3) Stato di possesso:</u>	14
corpo A)	14
corpo B)	16
<u>4) Vincoli ed oneri giuridici:</u>	16
corpo A)	16
corpo B)	16
<u>5) Altre informazioni per l'acquirente:</u>	17
corpo A)	17
corpo B)	18
<u>6) Attuali e precedenti proprietari:</u>	19
<u>corpo A):</u>	19
Attuali proprietari dal 13.03.2003	19
Precedente proprietario dal 11.07.2001 al 13.03.2003	20
Precedente proprietaria ante ventennio dal 15.04.1996 al 11.07.2001	21
<u>corpo B):</u>	22
Attuali comproprietari esegutati di quota indivisa di ½ dal 13.03.2003	22
Attuale comproprietaria non esegutata di quota indivisa di ½ dal 15.04.1996	23
Precedente proprietario di quota indivisa di ½ dal 11.07.2001 al 13.03.2003	23
<u>7) Pratiche edilizie:</u>	24
corpo A)	24
corpo B)	26
<u>7.1) Conformità edilizia:</u>	27
corpo A)	27
Informazioni in merito alla conformità edilizia del corpo A)	27
corpo B)	28
Informazioni in merito alla conformità edilizia del corpo B)	28
<u>7.2) Conformità urbanistica:</u>	29
corpo A)	29
corpo B)	29
<u>Descrizione corpo A):</u>	30
Informazioni relative al calcolo della consistenza del corpo A)	32
Accessori	34
<u>Descrizione corpo B):</u>	34
Informazioni relative al calcolo della consistenza del corpo B)	36

	pag.
8) Valutazione complessiva del lotto:	37
8.1) Criteri e fonti	37
8.2) Valutazione corpi:	39
valutazione del corpo A)	39
valutazione del corpo B)	40
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima	41
8.4) Prezzo a base d'asta del lotto	41
NOTE FINALI	41
ELENCO ALLEGATI	42

Beni in Pordenone (Pordenone)
Località/Frazione località Torre
 via Piave n. 107

Lotto: 001 - unico

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 09.05.2017 (v. ALL. 9.1);

nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 29.09.2016 (v. ALL. 9.3).

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

acquisizione di documenti in atti informatizzati del catasto aggiornati ad ottobre-novembre 2017:

- estratto di mappa (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
- elenco subalterni della p.lla 504 sulla quale insistono le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.5);
- visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.8, ALL. 2.9, ALL. 2.10, ALL. 2.11, ALL.2.12);
- visure catastali storiche rispettivamente dell'attuale area di base e pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.13) e dell'area originaria che la ha generata (v. ALL. 2.14);
- visure catastali di particelle confinanti con l'area di base e pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.15);
- visure catastali di unità immobiliari soppresse che hanno originato quelle attuali (v. ALL. 2.16);
- planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.9, ALL. 2.12);
- l'elaborato planimetrico risultato disponibile (risalente al 28.11.1994) è relativo alla p.lla 334 originaria da cui è derivata l'attuale p.lla 504 (v. ALL. 2.6, ALL. 2.7);

acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate ad ottobre-novembre 2017, relative:

- alle unità immobiliari pignorate per l'intero, afferenti al corpo A) (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2);
- all'unità immobiliare pignorata per la quota di 1/2, afferente al corpo B) (v. ALL. 3.4.3);
- al soggetto non esecutato comproprietario (per la quota di 1/2) dell'unità immobiliare pignorata afferente al corpo B) (v. ALL. 3.8).

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

PREMESSE:

Pignoramento immobiliare trascritto in data 16.01.2017 (v. ALL.9.3);

Titoli di acquisto nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:

1) titolo di provenienza della proprietà agli esecutati, in data 13.03.2003 (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3);

2) titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario, in data 11.07.2001 (v. ALL. 3.2);

Titoli di acquisto ante ventennio:

3) titolo di provenienza della proprietà alla precedente proprietaria in data 15.04.1996 (v. ALL. 3.3);

OSSERVAZIONI: sulla trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, riferite alle singole unità immobiliari pignorate afferenti a ciascun corpo:

CORPO A):

unità al fl. 15 p.lla 504 sub. 2 (abitazione+cantina): la trascrizione dei titoli di acquisto 1) e 2) nel ventennio risulta completa, come si evince dalle note di trascrizione (v. ALL. 3.1.3, ALL. 3.2.2) e dall'ispezione ipotecaria sull'immobile (v. ALL. 3.4.1);

unità al fl. 15 p.lla 504 sub. 6 (corte esclusiva): la trascrizione dei titoli di acquisto 1) e 2) nel ventennio non si desume dall'ispezione ipotecaria sull'immobile (v. ALL. 3.4.2); la nota di trascrizione del titolo 1) riporta in calce, tra l'altro, la seguente informazione: "all'unità immobiliare f. 15 n. 504 sub. 2 compete la corte esclusiva contraddistinta con il subalterno 6" (v. ALL. 3.1.3);

CORPO B):

unità immobiliare al fl. 15 p.lla 504 sub. 4 (accessori): la trascrizione dei titoli di acquisto 1) e 2) nel ventennio risulta completa, come si evince dalle note di trascrizione (v. ALL. 3.1.3, ALL. 3.2.2) e dall'ispezione ipotecaria sull'immobile (v. ALL. 3.4.3).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in località Torre , via Piave n. 107**

Il corpo A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo è costituito da n. 2 unità immobiliari catastalmente distinte:

1) unità immobiliare abitazione+cantina (in catasto fl. 15 p.lla 504 sub. 2): appartamento ad uso di abitazione, sito al piano secondo con accesso dal vano scala di collegamento interpiano del fabbricato; cantina annessa all'abitazione, sita al piano terra, accessibile dal vano scala attraverso corridoio comune al piano terra del fabbricato, nonché da scoperto esclusivo;

2) unità immobiliare corte esclusiva (in catasto fl. 15 p.lla 504 sub. 6): superficie scoperta sita al piano terra, accessibile direttamente dalla strada pubblica via Piave, nonché da corridoio comune al piano terra.

Le suddette unità immobiliari afferenti al corpo A) fanno parte del fabbricato residenziale bifamiliare in via Piave n. 107 - Pordenone (v. ALL. 2.2).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di [redacted] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Ulteriori informazioni sui coniugi debitori:

[redacted] iscritto all'A.I.R.E. (Anagrafe degli Italiani Residenti all'Estero) del Comune di Pordenone dal 05.12.2008 con numero di iscrizione: E2008-170;

[redacted] iscritta all'A.I.R.E. del Comune di Pordenone dal 18.05.2015 con numero di iscrizione: E2015-124;

indirizzo estero: Flat 506 Bailey Tower - 13 Martineau Square E1 1BN Londra (GB) Regno Unito; circoscrizione consolare: Consolato Generale d'Italia in Londra (v. ALL. 3.5.1);

ABITAZIONE+CANTINA:**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: dal 13.03.2003 (v. ALL. 2.8)

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

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

foglio 15, particella 504, subalterno 2, scheda catastale variazione del 28.11.1994 (n.3559/A.4/1994), indirizzo via Piave n. 107, interno 1, piano T-2, comune Pordenone, categoria A/3 abitazione, classe 2, consistenza 4 vani, superficie totale=76,00 mq; totale escluse aree scoperte=74,00 mq; rendita € 309,87; utilità comuni: fl. 15 p.lla 504 sub. 4;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 13.03.2003, trascrizione in atti dal 25.03.2003, repertorio n. 183212, rogante: Pertegato Giorgio, sede Pordenone, registrazione: sede, compravendita (n. 3257.1/2003) (v. ALL. 2.8);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dal titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1) si desume che all'unità immobiliare compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile di cui all'art. 1117 c.c., compresa la corte comune non censibile contraddistinta con il sub. 5 (v. ALL. 2.5);

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

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

planimetria catastale dell'abitazione e dell'annessa cantina (v. ALL. 2.9);

planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2);

CONFINI ABITAZIONE AL PIANO SECONDO:

NORD, EST= pareti perimetrali del fabbricato prospicienti su corte comune del fabbricato;

SUD-EST= pareti perimetrali del fabbricato prospicienti su corte comune del fabbricato;

SUD-OVEST= pareti perimetrali del fabbricato prospicienti su corte esclusiva di pertinenza dell'appartamento (fl. 15 p.lla 504 sub. 6);

NORD-OVEST= vano scala di collegamento interpiano del fabbricato;

OVEST= unità immobiliare di proprietà aliena facente parte di fabbricato adiacente, insistente su p.lla 334 del fl. 15;

CONFINI CANTINA AL PIANO TERRA:

NORD= atrio di ingresso al vano scala comune del fabbricato; ripostiglio accessorio afferente al corpo B) (fl. 14 p.lla 504 sub. 4);

EST= corridoio accessorio afferente al corpo B) (fl. 15 p.lla 504 sub. 4);

SUD= parete perimetrale del fabbricato prospiciente su corte esclusiva di pertinenza dell'appartamento (fl. 15 p.lla 504 sub. 6);

OVEST= unità immobiliare di proprietà aliena afferente a fabbricato adiacente, insistente su p.lla 336 del fl. 15;

Note sugli identificativi dell'unità immobiliare appartamento+cantina:

identificativi attuali: fl. 15 p.lla 504 sub. 2 (v. ALL. 2.8; ALL. 2.9);

identificativi originari: fl. 15 p.lla 334 sub. 4 soppressa (v. ALL. 2.16.1; ALL. 2.9; ALL. 2.7).

SCOPERTO ESCLUSIVO:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

L'intestazione dell'unità immobiliare dal 13.03.2003 si desume dal titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1):

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

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

foglio 15, particella 504, subalterno 6, indirizzo via Piave n. 107, piano T, comune Pordenone;

Derivante da:

Atto di compravendita per Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone in data 13.03.2003, rep. n. 183212, fasc. n. 9214, registrato a Pordenone il 31.03.2003 al n. 1555 mod. IV; trascritto a Pordenone il 25.03.2003, RG 4720, RP 3257 (v. ALL. 3.1.1);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dal titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1) si desume che all'unità immobiliare compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile di cui all'art. 1117 c.c., compresa la corte comune non censibile contraddistinta con il sub. 5 (v. ALL. 2.5);

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

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

planimetria catastale (v. ALL. 2.9);

planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2);

CONFINI SCOPERTO ESCLUSIVO:

NORD= cantina annessa all'appartamento (fl. 15 p.lla 504 sub. 2); corridoio accessorio afferente al corpo B) (fl. 15 p.lla 504 sub. 4);

EST= corte comune del fabbricato;

SUD= strada pubblica via Piave;

OVEST= area scoperta di proprietà aliena, insistente sull'adiacente p.lla 334 del fl. 15;

Note sugli identificativi catastali dell'unità sub. 6 (corte esclusiva dell'abitazione sub. 2):

identificativi attuali: fl. 15 p.lla 504 sub. 6 (v. ALL. 2.10; ALL. 2.9);

identificativi originari: fl. 15 p.lla 334 sub. 8 soppressa dal 15.04.1996; fino a tale data individuata come corte esclusiva dell'abitazione fl. 15 p.lla 334 sub. 4, oggi abitazione fl. 15 p.lla 504 sub. 2 (v. ALL. 2.16.2; ALL. 2.9; ALL. 2.7).

Da visura catastale relativa alla corte sub. 6 si desume che quest'ultima è classificata erroneamente come bene comune non censibile dal 02.05.2006 (v. ALL. 2.10) e non come corte esclusiva dell'abitazione sub. 2 come risulta dal titolo di proprietà (v. ALL. 3.1.1).

Tale circostanza è stata segnalata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Pordenone - Territorio mediante istanza di verifica e rettifica dei dati catastali (v. ALL. 2.17).

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

Identificata in catasto terreni del Comune di Pordenone:

Attualmente (v. ALL. 2.13): fl. 15 p.lla 504, area di enti urbani e promiscui, superficie are 02 e centiare 10; dati derivanti da impianto meccanografico del 18.12.1984;

In precedenza (v. ALL. 2.14, ALL. 2.7, ALL. 2.9): fl. 15 p.lla 334, area di enti urbani e promiscui.

Confini: individuati con il supporto dei seguenti elementi ed elaborati:

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

visure catastali relative alle particelle confinanti (v. ALL. 2.15):

NORD-EST, EST= p.lla 336, ente urbano (v. ALL. 2.15.2);

NORD-OVEST= p.lla 505, ente urbano (v. ALL. 2.15.3);

OVEST= p.lla 334, ente urbano (v. ALL. 2.15.1);

SUD= strada pubblica via Piave.

Informazioni in merito alla conformità catastale del corpo A):

ABITAZIONE:

L'assetto riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 1.7, ALL. 5.2 pag. 1) risulta sostanzialmente conforme a quello catastale (v. ALL. 2.9), ad esclusione dell'assenza in sito del vano di passaggio tra soggiorno e camera da letto rappresentato in planimetria catastale; il vano (tompagnato) è stato evidenziato in colore rosso nell'elaborato esplicativo in ALL. 5.8.1; trattasi di lieve difformità interna che non influisce sulle caratteristiche dimensionali e reddituali dell'unità immobiliare;

CANTINA:

L'assetto riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 1.7, ALL. 5.2 pag. 2) risulta sostanzialmente conforme a quello catastale (v. ALL. 2.9), ad esclusione della presenza in sito di tramezzature interne delimitanti lo spazio da destinare a futuro wc (progetto in pratica edilizia approvata); tali tramezzature sono state evidenziate in colore rosso nell'elaborato esplicativo in ALL. 5.8.1.

Identificativo corpo: B) accessori.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in località Torre, via Piave n. 107

Il corpo B) consiste nella quota indivisa pari ad 1/2 dell'unità immobiliare in catasto al fl. 15 p.lla 504 sub. 4, facente parte del fabbricato residenziale bifamiliare in via Piave n. 107 - Pordenone (v. ALL. 2.2).

Il corpo B) è costituito, nel suo insieme, da locali accessori (comuni alle 2 abitazioni del fabbricato) così dislocati:

AL PIANO TERRA:

ripostiglio sottoscala accessibile dall'atrio di ingresso al vano scala di collegamento interpiano del fabbricato;

corridoio comune (originariamente) accessibile dall'atrio di ingresso di cui sopra;

lavanderia-centrale termica accessibili dalla corte comune;

AL PIANO TERZO:

soffitta accessibile mediante botola aperta nel solaio di copertura del pianerottolo del vano scala al secondo piano;

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà:

[redacted] (v. ALL. 3.5.1);

Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena proprietà:

[redacted] (v. ALL. 3.5.1);

ACCESSORI:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: dal 13.03.2003 (v. ALL. 2.11)

[redacted], proprietà per 1/2;

[redacted], proprietà per 1/4

in regime di comunione dei beni con

[redacted], proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con

foglio 15, particella 504, subalterno 4, scheda catastale variazione del 28.11.1994

(n.3559/A.5/1994), indirizzo via Piave n. 107, piano T-3, comune Pordenone, categoria C/2,

classe 3, consistenza 90,00 mq, superficie 85,00 mq, rendita € 158,04;

Derivante:

[redacted]: quota di proprietà pari ad 1/2 derivante da Istrumento (atto pubblico) del 15.04.1996 prot. n. 168120, voltura in atti dal 19.10.2000, repertorio n. 481127, rogante Salice Giuseppe, sede Pordenone, registrazione UR sede Pordenone n. 1399 del 18.04.1996 divisione (n. 2856.1/1996) (v. ALL. 2.11);

[redacted]: quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni derivante da Istrumento (atto pubblico) del 13.03.2003, trascrizione in atti dal 25.03.2003,

repertorio n. 183212, rogante: Pertegato Giorgio, sede Pordenone, registrazione: sede, compravendita (n. 3257.1/2003) (v. ALL. 2.11);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dai titoli di provenienza della proprietà (v. ALL. 3.1, ALL. 3.2, ALL. 3.3) si desume che all'unità immobiliare compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile di cui all'art. 1117 c.c., ivi compresa la corte comune non censibile contraddistinta con il sub. 5 (v. ALL. 2.5);

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

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

planimetria catastale degli accessori (v. ALL. 2.12);

planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.5);

CONFINI RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA:

NORD= parete perimetrale del fabbricato prospiciente su corte comune;

EST= atrio e vano scala di collegamento interpiano del fabbricato;

SUD= unità immobiliare cantina annessa ad abitazione sub. 2 del piano secondo (corpo A pignorato);

OVEST= unità immobiliare di proprietà aliena facente parte di fabbricato su p.lla 334 del fl. 15;

CONFINI LAVANDERIA+CENTRALE TERMICA:

NORD, EST= pareti perimetrali del fabbricato prospicienti su corte comune;

SUD= unità immobiliare di proprietà [REDACTED] estranea alla presente procedura;

OVEST= atrio di ingresso al vano scala di collegamento interpiano del fabbricato;

CONFINI CORRIDOIO:

NORD= atrio di ingresso al vano scala di collegamento interpiano del fabbricato;

EST= unità immobiliare di proprietà [REDACTED] estranea alla presente procedura;

SUD= area scoperta esclusiva sub. 6 di pertinenza dell'abitazione sub. 2 del piano secondo;

OVEST= unità immobiliare cantina sub. 6 annessa ad abitazione sub. 2 del piano secondo;

CONFINI SOFFITTA:

NORD, EST= pareti perimetrali del fabbricato prospicienti su corte comune;

SUD= pareti perimetrali del fabbricato prospicienti su aree scoperte interposte tra il fabbricato a la strada pubblica via Piave (corte comune; corte esclusiva sub. 6);

OVEST= unità immobiliare di proprietà aliena facente parte di fabbricato su p.lla 334 del fl. 15.

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

Identificata in catasto terreni del Comune di Pordenone:

Attualmente (v. ALL. 2.13): fl. 15 p.lla 504, area di enti urbani e promiscui, superficie are 02 e centiare 10; dati derivanti da impianto meccanografico del 18.12.1984;

In precedenza (v. ALL. 2.14, ALL. 2.7, ALL. 2.9): fl. 15 p.lla 334, area di enti urbani e promiscui.

Confini: individuati con il supporto dei seguenti elementi ed elaborati:

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

visure catastali relative alle particelle confinanti (v. ALL. 2.15):

NORD-EST, EST= p.lla 336, ente urbano (v. ALL. 2.15.2);

NORD-OVEST= p.lla 505, ente urbano (v. ALL. 2.15.3);

OVEST= p.lla 334, ente urbano (v. ALL. 2.15.1);

SUD= strada pubblica via Piave.

Informazioni in merito alla conformità catastale del corpo B):

L'assetto riscontrato in sito alle date degli accessi (v. ALL. 1.6, ALL. 1.7, ALL. 5.5) nei locali accessori al piano terra non risulta conforme a quello catastale (v. ALL. 2.12).

Le difformità riscontrate in sito rispetto all'assetto rappresentato in planimetria catastale, evidenziate in colore rosso negli elaborati esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.9.1), consistono in: assenza dell'originario vano di passaggio tra l'atrio di ingresso del fabbricato ed il corridoio; tale vano è risultato tompagnato;

presenza di vano di passaggio tra il locale lavanderia e l'adiacente unità immobiliare di proprietà esclusiva [REDACTED];

presenza di pareti divisorie realizzate all'interno del corridoio, con chiusura ed irregolare annessione di una porzione di quest'ultimo ad unità immobiliari di proprietà esclusiva degli esecutati afferenti al corpo A) (cantina annessa all'appartamento sub. 2; corte esclusiva sub. 6);

assenza del vano di passaggio tra il corridoio e l'adiacente unità immobiliare di proprietà esclusiva [REDACTED];

Le suddette difformità catastali sono state oggetto di accertamento di conformità edilizia.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati afferenti al lotto 001 sono ubicati in zona residenziale periferica a nord-est del centro di Pordenone, in località Torre, in prossimità del confine con il territorio del Comune di Cordenons.

La zona è servita dall'asse viario principale di collegamento tra i centri abitati di Pordenone e Cordenons, lungo la direttrice via San Valentino-via Piave-via Sclavons (v. ALL. 2.1).

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati è ubicato al civico n. 107 di via Piave, in prossimità dell'incrocio con la via Borgo Casoni (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Caratteristiche zona: residenziale periferica normale.

Area urbanistica: residenziale con presenza di esercizi commerciali a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, servite da attrezzature.

Importanti centri limitrofi: Pordenone centro (4,2 km); Cordenons centro (2,9 km);

Attrazioni paesaggistiche: Grave del Meduna a Cordenons (circa 4,0 km);

Attrazioni storiche: Castello di Torre (500 m) con parco sul fiume Noncello, area archeologica Villa Romana di Torre, Museo Archeologico nel Castello; centro storico di Pordenone (4,2 km);

Principali collegamenti pubblici: autolinea urbana ATAP n. 5 Pordenone-Cordenons.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone), via Piave n. 107

Disabitato con contratto di locazione pendente stipulato in data 30/06/2015, registrato a Pordenone il 01/07/2015 ai nn. 3939 mod. 3 T; tipologia contratto: durata di 4 anni dal 15-07-2015, scadenza 14/07/2019 (v. ALL. 3.6.1);

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

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

In esito ad indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone - Ufficio Territoriale di Pordenone si è acquisita nota in data 18.09.2017 relativa alla sussistenza di contratto di locazione vigente (v. ALL. 3.6.1).

Dal contratto di locazione, ad uso abitativo (ai sensi della L. 431 del 09.12.1998 art. 25 comma 3) si desumono, tra l'altro, i seguenti dati:

Locatore: [REDACTED]

Conduttore: [REDACTED]

Oggetto: unità immobiliare in Pordenone (PN), via Piave 107, piano 2, interno corrispondente alla seguente descrizione: appartamento al piano superiore, di vani 2 oltre cucina e servizi, con annesso piano interrato ad uso cantina;

Regime: cedolare secca;

Durata: contratto stipulato per la durata di 4 anni dal 15.05.2015 al 14.07.2019; alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto per un periodo di eguale durata, fatta salva la facoltà da parte del locatore che intende adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui alla l. 431/1998;

Canone di locazione annuo pari ad € 4.200,00= da corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate di € 350,00= ciascuna, con scadenza il giorno 15 di ogni mese;

Deposito cauzionale effettuato al locatore: € 700,00=.

Alla data del 18.10.2017 dell'accesso forzoso espressamente autorizzato dal GE (v. ALL. 1.3, ALL. 1.4, ALL. 1.6, ALL. 1.7), l'immobile è risultato disabitato ed in stato di abbandono, come si evince dalla documentazione fotografica (v. ALL. 5.1.2).

In esito a successivo accertamento effettuato presso il Comune di Pordenone - Servizi Demografici, il conduttore [REDACTED] non è risultato residente nell'abitazione in oggetto dal 23.10.2017 in quanto cancellato per emigrazione a Porcia (PN); il tutto, come risulta dal certificato anagrafico in data 06.12.2017 (v. ALL. 3.5.3).

CANONE DI LOCAZIONE DI CUI AL CONTRATTO PENDENTE:

Dall'analisi del canone pattuito tra locatore e conduttore alla data di stipula del contratto (30.06.2015) si desume:

canone mensile = €/mese 350,00=;

canone rapportato alla superficie lorda dell'immobile locato pari a 75,41 mq;

canone mensile unitario = €/mq 350,00/ mq 75,41 = €/mq mese 4,64.

CANONE DI LOCAZIONE MEDIO DI MERCATO ATTUALE (2017):

Fonti di riferimento disponibili:

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

Pordenone - zona periferica - quartieri conurbati - Torre, abitazioni di tipo economico in stato normale: min= 2,50 €/mq mese; max= 4,00 €/mq mese; medio= 3,25 €/mq mese;

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

Pordenone - quartiere conurbato Torre, abitazioni di tipo economico in buono stato: min= 2,70 €/mq mese; max= 3,60 €/mq mese; medio= 3,20 €/mq mese;

assumendo il canone unitario mensile medio pari ad €/mq mese 3,25 si determina:

canone mensile medio di mercato 2017 = €/mq mese 3,25 * mq 75,41 = €/mese 245,00=;

CANONE DI LOCAZIONE MEDIO DI MERCATO ALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO (2015):

Fonte di riferimento disponibile:

Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia Entrate periodo 1° semestre 2015:

Pordenone - zona periferica - quartieri conurbati - Torre, abitazioni di tipo economico in stato normale: min= 3,00 €/mq mese; max= 4,50 €/mq mese; medio= 3,75€/mq mese;

Variazione canone unitario medio nel biennio 2015-2017:

1° semestre 2017= 3,25 €/mq mese; 1° semestre 2015= €/mq mese 3,75;

la variazione biennale esprime una svalutazione del 13,33%;

IPOETICO CANONE DI MERCATO AL 2015:

€/mese 245,00 aumentato del 13,33% = €/mese 245,00* 1,1333 = €/mese 277,66= in cifra tonda €/mese 280,00=.

Dalle considerazioni suesposte si desume che il canone di cui al contratto di locazione pendente (€/mese 350,00=) non risulta vile bensì superiore al giusto canone medio secondo i parametri di mercato della zona alla data di stipula del contratto (€/mese 280,00=).

Identificativo corpo: B) accessori

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pordenone (Pordenone), via Piave n. 107

Utilizzato in parte da [REDACTED] (non eseguita) comproprietaria per la quota indivisa di ½.

Alle date degli accessi (v. ALL. 1.6, ALL. 1.7) l'effettivo stato di detenzione degli accessori al piano terra è risultato il seguente:

ripostiglio sottoscala, lavanderia, centrale termica: occupati dalla comproprietaria non eseguita

[REDACTED] e ha consentito l'accesso;

corridoio: in parte delimitato abusivamente e reso afferente alla cantina annessa all'appartamento sub. 2 (su cui pende contratto di locazione), con accesso dalla corte esclusiva antistante; il tutto, in stato di abbandono (v. ALL. 5.1.3);

nella restante parte, reso abusivamente afferente ad unità immobiliare del piano terra di proprietà esclusiva [REDACTED] estranea alla presente procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati relativi al corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Giorgio Pertegato - Pordenone in data 13/03/2003 ai nn. 183219;

Registrato a Pordenone; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/03/2003 ai nn. 4721/883;

Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 75.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezione ipotecaria in data 30.10.2017 relativa all'unità immobiliare abitazione+cantina, corrispondente al sub. 2 (v. ALL. 3.4.1);

nell'ispezione ipotecaria in data 01.11.2017 relativa alla corte esclusiva annessa all'abitazione, corrispondente al sub. 6, non si evince l'iscrizione dell'ipoteca volontaria (v. ALL. 3.4.2).

- 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 del Tribunale di Pordenone in data 05/12/2016 ai nn. 3772, iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/01/2017 ai nn. 764/573.

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

nota di trascrizione del pignoramento, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.3);

ispezione ipotecaria in data 30.10.2017 relativa all'unità immobiliare abitazione+cantina, corrispondente al sub. 2 (v. ALL. 3.4.1).

Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 9.3) si desume l'importo dell'atto di pignoramento, per la somma di € 55.604,68 oltre interessi maturandi e spese successive.

Dati relativi al corpo: B) accessori

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo Pordenonese contro [REDACTED]

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di Notaio Giorgio Pertegato - Pordenone in data 13/03/2003 ai nn. 183219;

Registrato a Pordenone; Iscritto/trascritto a Pordenone in data 25/03/2003 ai nn. 4721/883;

Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 75.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:
certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
ispezione ipotecaria in data 30.10.2017 relativa all'unità immobiliare accessori, corrispondente al sub. 4 (v. ALL. 3.4.3).

- 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 del Tribunale di Pordenone in data 05/12/2016 ai nn. 3772 iscritto/trascritto a Pordenone in data 16/01/2017 ai nn. 764/573.

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
nota di trascrizione del pignoramento, depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.3);
ispezione ipotecaria in data 30.10.2017 relativa all'unità immobiliare accessori, corrispondente al sub. 4 (v. ALL. 3.4.3).

Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 9.3) si desume l'importo dell'atto di pignoramento, per la somma di € 55.604,68 oltre interessi maturandi e spese successive.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Pordenone (Pordenone), via Piave n. 107

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non sono risultate disponibili documentazioni relative alla gestione condominiale del fabbricato (bifamiliare) di cui fa parte il corpo A) pignorato.

Millesimi di proprietà:

Dal titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1) si desume che all'unità immobiliare compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile di cui all'art. 1117 c.c., ivi compresa la corte comune non censibile contraddistinta con il sub. 5 (v. ALL. 2.5);

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

ABITAZIONE: NO.

SCOPERTO ESCLUSIVO E CANTINA: ADATTABILITA' DICHIARATA in atti di pratiche edilizie:

scoperto esclusivo:

da relazione tecnica di cui alla pratica n. 644/2005 - DIA prot. n. 0033187/A in data 06-09.06.2005 avente ad oggetto la realizzazione di accesso pedonale dalla strada alla corte esclusiva si desume, tra l'altro, il rispetto delle norme sul superamento delle barriere architettoniche (v. ALL. 4.5);

cantina:

da relazione tecnica di cui alla pratica n. 250/2006 - DIA prot. n. 0016925/A in data 10-14.03.2006 avente ad oggetto realizzazione di servizio igienico all'interno della cantina si desume, tra l'altro, che l'intervento tiene conto del requisito di adattabilità ai sensi della legge n. 13/1989;
da dichiarazione di conformità ai sensi della legge 09.01.1989 n. 13, art. 1 comma 4 risulta che che gli elaborati di progetto sono conformi al requisito di adattabilità (v. ALL. 4.6).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Il titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1.1) fa riferimento alla costituzione, sull'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, di una servitù di passaggio e di un vincolo, con atto autenticato per Notaio Fortuna in data 26.10.1971 rep. n. 27371.

Sulla costituzione della servitù di passaggio, gravante su parte della p.lla 504 a favore della p.lla 505 confinante, si rinvia al suddetto atto ed a quanto sinteticamente richiamato nella presente relazione nell'esame del titolo di provenienza della proprietà agli eseguiti.

Sulla costituzione del vincolo, si rinvia integralmente al suddetto atto, consultato e fotografato presso l'Archivio Notarile di Udine (v. ALL. 3.7), unitamente alla planimetria esplicativa.

In sintesi:

Notaio Diomede Fortuna - Azzano Decimo, atto autenticato nelle firme:

Convenzione di aree da destinare a cortile comune, in data 26.10.1971, rep. n. 27371, matrice n. 2012, trascritto ad Udine il 03.11.1971 RG 25965, RP 22792, registrato a Pordenone il 28.10.1971 al n. 14066 Vol. 229 Mod. II;

dal titolo si desume la costituzione di vincolo perpetuo a cortile su un'area estesa 27,00 mq (evidenziata in colore blu nella planimetria).

Attestato di prestazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica (APE) relativo all'abitazione pignorata non è risultato presente nell'archivio telematico del Catasto Energetico Ambientale della Regione Friuli Venezia Giulia (catasto.aresfv.gi.it).

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto in data 15.11.2017 dal tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna, e depositato nel sistema di gestione informatica dei documenti della Regione Friuli Venezia Giulia ai sensi delle vigenti norme (v. ALL. 6.1).

Codice identificativo del certificato: 33875-2017-PN-APE-DEF;

protocollo di deposito INSIEL: TS1-REGAPE-2017-0032511 DEL 15.11.2017;

Classe energetica = G; indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 323.2 kWh/m2 anno.

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

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 30-31.10.2017 (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2) non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta sulle unità immobiliari pignorate.

Identificativo corpo: B) accessori

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Pordenone (Pordenone), via Piave n. 107

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Non sono risultate disponibili documentazioni relative alla gestione condominiale del fabbricato (bifamiliare) di cui fa parte il corpo B) pignorato.

Millesimi di proprietà:

Dai titoli di provenienza della proprietà (v. ALL. 3.1, ALL. ALL. 3.2, ALL. 3.3) si desume che all'unità immobiliare compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile di cui all'art. 1117 c.c., ivi compresa la corte comune non censibile contraddistinta con il sub. 5 (v. ALL. 2.5);

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Il titolo di provenienza della proprietà agli eseguiti (v. ALL. 3.1.1) fa riferimento alla costituzione, sull'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, di una servitù di passaggio e di un vincolo, con atto autenticato per Notaio Fortuna in data 26.10.1971 rep. n. 27371.

Sulla costituzione della servitù di passaggio, gravante su parte della p.lla 504 a favore della p.lla 505 confinante, si rinvia al suddetto atto ed a quanto sinteticamente richiamato nella presente relazione nell'esame del titolo di provenienza della proprietà agli eseguiti.

Sulla costituzione del vincolo, si rinvia integralmente al suddetto atto, consultato e fotografato presso l'Archivio Notarile di Udine (v. ALL. 3.7), unitamente alla planimetria esplicativa.

In sintesi:

Notaio Diomede Fortuna - Azzano Decimo, atto autentificato nelle firme:

Convenzione di aree da destinare a cortile comune, in data 26.10.1971, rep. n. 27371, matrice n. 2012, trascritto ad Udine il 03.11.1971 RG 25965, RP 22792, registrato a Pordenone il 28.10.1971 al n. 14066 Vol. 229 Mod. II;

dal titolo si desume la costituzione di vincolo perpetuo a cortile su un'area estesa 27,00 mq (evidenziata in colore blu nella planimetria).

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

Non sono risultati presenti.

Avvertenze ulteriori:

Dalle ispezioni ipotecarie sull'immobile effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone in data 30-31.10.2017 (v. ALL. 3.4.3) non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta sull'unità immobiliare sub. 4 pignorata per la quota di 1/2.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 22.11.2017 sul soggetto Martin Elisa, non eseguita e comproprietaria per la restante quota di 1/2 dell'unità immobiliare sub. 4 (v. ALL. 3.8), non sono risultate trascrizioni relative ad eventuali cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi al corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo

ATTUALI PROPRIETARI DAL 13.03.2003: (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3)
esecutati coniugati in regime di patrimoniale di comunione legale dei beni:

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Pertegato - Pordenone, in data 13/03/2003, ai nn. 183212/9214; registrato a Pordenone in data 31/03/2003 ai nn. 1555/IV; trascritto a Pordenone in data 25/03/2003 ai nn. 4720/3257.

Dati salienti desunti dal titolo: (v. ALL. 3.1.1)

Parte venditrice:

[REDACTED] per la quale interviene nell'atto
l'amministratore unico e legale rappresentante [REDACTED]

Parti acquirenti:

[REDACTED]

coniugi in regime patrimoniale di comunione dei beni residenti a Pordenone, via Mantegna n. 2/a;

Oggetto della compravendita (tra l'altro) ed identificativi catastali:

unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in località Torre, via Piave n. 107, eretto sull'area: fl. 15, p.la 504, ente urbano di are 2.10, catasto fabbricati, partita 1016905;

appartamento posto al piano secondo con annesso vano di lavoro al piano terra e distinto al fl. 15, p.la 504 sub. 2 in via Piave, di piani 2, terra e secondo piano, cat. A/3, cl. 2[^], vani 4, RC € 309,87, cui compete la corte esclusiva contraddistinta con il sub. 6;

alle unità immobiliari suindicate compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile indicate nell'art. 1117 del c.c., ivi compresa la corte comune non censibile contraddistinta con il sub. 5; i dati catastali suindicati sono stati desunti da visure e da denuncia di variazione n.3559/A/94 dell'UTE di Pordenone;

Confini:

l'intero stabile e le unità immobiliari compravendute sono posti fra i confini noti alle parti, che dispensano il notaio dal descriverli;

Provenienza alla parte venditrice:

per decreto di trasferimento immobili in data 11.07.2001 n. 1265 rep., n. 69/91 E.I. e n. 528/G CRON. del Tribunale di Pordenone, registrato a Pordenone il 18.07.2001 al n. 1672 mod. IV;

Nota:

i rapporti tra la gestione amministrativa dello stabile ed i condomini, e fra gli stessi condomini, sono disciplinati dall'art. 1117 e segg. del c.c.;

Servitù:

la vendita viene effettuata con tutte le servitù attive e passive derivanti dalla divisione per piani orizzontali della proprietà dell'edificio, nonché con la servitù di passaggio a carico del terreno su cui insiste l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari compravendute, per accesso e regresso dalla strada pubblica via Piave lungo il lato nord-est, su una striscia di terreno di larghezza costante di 3,50 m a favore della p.lla 505, e con il vincolo costituito con atto autenticato per Notaio Fortuna in data 26.10.1971 rep. n. 27371, registrato a Pordenone il 28.10.1971 al n. 14066;

Dichiarazioni della parte venditrice:

costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari iniziata in data anteriore al 01.09.1967; successivamente le unità immobiliari non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o autorizzazione o concessione;

Riferimenti a vincolo e servitù di passaggio:

gravante sul terreno su cui insiste l'edificio: Atto autenticato di convenzione di aree da destinare a cortile comune, per Notaio Diomede Fortuna di Azzano Decimo in data 26.10.1971, rep. n. 27.371, matrice n. 2012, registrato a Pordenone il 28.10.1971 al n. 14066 vol. 229 mod. I, trascritto ad Udine il 03.11.1971, RG 25965, RP 22792, con allegata planimetria esplicativa (v. ALL. 3.7);

PRECEDENTE PROPRIETARIO DAL 11.07.2001 AL 13.03.2003: (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2)

[REDACTED]
In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Pordenone in data 11/07/2001, ai nn. 1265 - E.I. 69/91 - n. 528/G cron.; registrato a Pordenone in data 18/07/2001 ai nn. 1672 mod. IV; trascritto a Pordenone in data 18/07/2001 ai nn. 11238/8088.

Dati salienti desunti dal titolo: (v. ALL. 3.2.1)

Esecuzione immobiliare:

promossa da [REDACTED]

Premesse:

Il GE, vista la propria ordinanza del 18.03.1999 con la quale si delegava il Notaio Guarino Aldo alle operazioni di vendita; visto il processo verbale di vendita all'incanto in data 02.04.2001 con il quale il Notaio aggiudicava al sig. [REDACTED] per il prezzo di L. 68.000.000= il bene immobile di cui all'unico lotto dell'avviso di vendita; visto che non ci sono state offerte in aumento ex art. 584 cpc; dato atto che l'aggiudicatario ha regolarmente versato il saldo dovuto nel termine e secondo le modalità stabilite; visto l'art. 568 cpc;

Trasferimento:

TRASFERISCE (tra l'altro) relativamente al lotto unico, nello stato di fatto e nella condizione giuridica in cui si trova, in piena ed esclusiva proprietà al sig. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per il prezzo di L. 68.000.000=.

ORDINA: la cancellazione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni, limitatamente al bene oggetto di trasferimento:

- 1) pignoramento in data 28.06.1991, RG 7640, RP 5940 a favore della [REDACTED]
- 2) ipoteca giudiziale in data 23.08.1991, RG 9754, RP 1229 a favore della Banca Commerciale Italiana spa con sede a Milano;

3) pignoramento in data 19.03.1992, RG 3642, RP 2846 a favore della Banca Commerciale Italiana spa con sede a Milano;

PONE: a carico dell'aggiudicatario, pro-quota, tutte le spese imposte e tasse inerenti al presente provvedimento;

INGIUNGE: alla debitrice ed a chiunque ne abbia il possesso, di rilasciare immediatamente all'aggiudicatario l'immobile libero da persone e cose.

Oggetto del trasferimento:

piena proprietà dell'intero: fl. 15, mapp. 504, sub. 2, via Piave, P. T-2, categoria A/3, classe 2, vani 4, RC L. 600.000; appartamento al piano 2° con vano di lavoro al piano terra, cui compete corte esclusiva sub. 6 di cui alla denuncia di variazione n. 3559/A del 28.11.1994; alle unità immobiliari compete quota millesimale di parti comuni, tra cui la corte comune non censibile sub. 5.

PRECEDENTE PROPRIETARIA ANTE VENTENNIO DAL 15.04.1996 AL 11.07.2001:

(v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2)

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Giuseppe Salice - Pordenone, in data 15/04/1996, ai nn. 481127/31780; trascritto a Pordenone in data 23/04/1996 ai nn. 5140/3908.

Dati salienti desunti dal titolo: (v. ALL. 3.3.1):

Parti:

Compendio oggetto di divisione:

Le componenti dichiarano di essere proprietarie in parti uguali, per successione del padre (denuncia successione n. 53 vol. 407, Ufficio Registro di Pordenone), e per riunione di usufrutto in morte della madre

delle sottoelencate unità immobiliari facenti parte di edificio in località Torre via Piave, eretto su area:

fl. 15, p.lla 504, ente urbano di are 2.10, iscritte in base a denuncia di variazione del 28.11.1994 n. 3559/A dell'UTE di Pordenone:

Appartamento al 1° piano: fl. 15, p.lla 504, sub. 1, via Piave, di piani 1, 1° piano, cui compete la corte sub. 7 dell'elaborato planimetrico allegato alla suindicata denuncia di variazione;

Appartamento al 2° piano e piano terra: fl. 15, p.lla 504, sub. 2, via Piave, di piani 2, piano terra e 2° piano, cui compete la corte esclusiva sub. 6 del suindicato elaborato planimetrico;

Autorimessa al piano terra: fl. 15, p.lla 504, sub. 3, via Piave, di piani 1, piano terra, cui compete la corte comune sub. 7 del suindicato elaborato planimetrico;

Bene comune censibile al piano terra e 3° piano: ripostigli, centrale termica, corridoio e soffitta dell'edificio, distinto al: fl. 15, p.lla 504, sub. 4, via Piave, bene comune censibile di piani 2, piano terra e 3° piano.

A tutte le unità immobiliari suindicate compete la corte comune non censibile distinta con il sub. 5 nel su citato elaborato planimetrico. Il tutto, del valore di L. 50.000.000=.

Divisione:

Volendo le sig. sciogliere la comunione, si fanno ed accettano scambievolmente a titolo di divisione irrevocabile i seguenti assegni:

appartamento al 2° piano con annesso vano di lavoro al piano terra: fl. 15, p.lla 504, sub. 2, via Piave, di piani 2, piano terra e 2° piano, cui compete la corte esclusiva sub. 6;
quota indivisa pari ad 1/2 del bene comune censibile al piano terra e 3° piano (ripostigli, centrale termica, corridoio e soffitta dell'edificio): fl. 15, p.lla 504, sub. 4, via Piave, bene comune censibile di piani 2, piano terra e 3° piano;
alle unità immobiliari suindicate compete la relativa quota millesimale di parti comuni dello stabi-

le di cui all'art. 1117 cc, compresa la corte comune non censibile.
Il tutto, del valore di L. 25.000.000= a pareggio di ogni competenza.

ASSEGNO SECONDO

appartamento al 1° piano: fl. 15, p.lla 504, sub. 1, via Piave, di piani 1, 1° piano, cui compete la corte sub. 7 dell'elaborato planimetrico;
autorimessa al piano terra: fl. 15, p.lla 504, sub. 3, via Piave, di piani 1, piano terra, cui compete la corte comune sub. 7 dell'elaborato planimetrico;
quota indivisa pari ad 1/2 del bene comune censibile al piano terra e 3° piano (ripostigli, centrale termica, corridoio e soffitta dell'edificio): fl. 15, p.lla 504, sub. 4, via Piave, bene comune censibile di piani 2, piano terra e 3° piano;
alle unità immobiliari suindicate compete la relativa quota millesimale di parti comuni dello stabile di cui all'art. 1117 cc, compresa la corte comune non censibile.
Il tutto, del valore di L. 25.000.000= a pareggio di ogni competenza.

Note:

Le condividenti si prestano reciprocamente le più ampie garanzie di legge circa proprietà ed assoluta libertà da oneri, censi, vincoli, livelli, privilegi ed ipoteche, ad eccezione delle trascrizioni: trascrizione in data 28.06.1991 ai nn. 7640/5040 a favore di Compass spa di Milano; trascrizione in data 19.03.1992 ai nn. 3642/2846 a favore della Banca Commerciale Italiana spa a seguito di verbali di pignoramento immobili; iscrizione in data 23.08.1991 ai nn. 9754/1229 a favore della Banca Commerciale Italiana SpA di Milano a seguito di decreto ingiuntivo contro la condividente [redacted] a carico della quota di 1/2 delle unità immobiliari indicate in premessa.

Dichiarazioni delle parti:

La costruzione delle unità immobiliari risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente le stesse non sono state oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o autorizzazione o concessione.

Dati relativi al corpo: B) accessori

ATTUALI COMPROPRIETARI ESECUTATI (DI QUOTA INDIVISA 1/2) DAL 13.03.2003:

{v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3}:

esecutati coniugati in regime di patrimoniale di comunione legale dei beni:

[redacted]
In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giorgio Pertegato - Pordenone, in data 13/03/2003, ai nn. 183212/9214; registrato a Pordenone, in data 31/03/2003, ai nn. 1555/IV; trascritto a Pordenone, in data 25/03/2003, ai nn. 4720/3257.

Dati salienti desunti dal titolo: (v. ALL. 3.1.1)

Parte venditrice:

[redacted] per la quale interviene nell'atto
l'amministratore unico e legale rappresentante [redacted]

Parti acquirenti:

Oggetto della compravendita (tra l'altro) ed identificativi catastali:

unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in località Torre, via Piave n. 107, eretto sull'area: fl. 15, p.lla 504, ente urbano di are 2.10, catasto fabbricati, partita 1016905;
quota indivisa pari ad 1/2 del bene comune censibile al piano terra e terzo (ripostigli, centrale termica, corridoio e soffitta), distinti al fl. 15 p.lla 504 sub. 4, via Piave, di piani 2, terra e terzo, cat. C/2, classe 3^, 90 mq, RC € 158,04;

all'unità immobiliare suindicata compete la relativa quota millesimale nelle parti comuni dello stabile di cui all'art. 1117 c.c., compresa la corte comune non censibile sub. 5;
i dati catastali suindicati sono stati desunti da visure e da denuncia di variazione n.3559/A/94 dell'UTE di Pordenone;

Con riferimento agli argomenti sottoelencati si richiama tutto quanto esposto nei corrispondenti dati relativi al corpo A):

Confini

Provenienza alla parte venditrice

Nota

Servitù

Dichiarazioni della parte venditrice

Riferimenti a vincolo e servitù di passaggio.

ATTUALE COMPROPRIETARIA NON ESECUTATA (DI QUOTA INDIVISA 1/2) DAL 15.04.1996:

(v. ALL. 3.3)

[REDACTED]

In forza di atto di divisione a rogito di Notaio Giuseppe Salice - Pordenone, in data 15/04/1996, ai nn. 481127/31780; trascritto a Pordenone, in data 23/04/1996, ai nn. 5140/3908.

Dati salienti desunti dal titolo: (v. ALL. 3.3.1):

si richiama tutto quanto esposto nei corrispondenti dati relativi al corpo A).

PRECEDENTE PROPRIETARIO (DI QUOTA INDIVISA 1/2) DAL 11.07.2001 AL 13.03.2003:

(v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2):

[REDACTED]

In forza di decreto di trasferimento a rogito di Tribunale di Pordenone in data 11/07/2001, ai nn. 1265 - EI 69/91 - n. 528/G cron.; registrato a Pordenone in data 18/07/2001 ai nn. 1672 mod. IV; trascritto a Pordenone in data 18/07/2001 ai nn. 11238/8088.

Dati salienti desunti dal titolo: (v. ALL. 3.2.1)

Con riferimento agli argomenti sottoelencati si richiama tutto quanto esposto nei corrispondenti dati relativi al corpo A):

Esecuzione immobiliare

Premesse

Trasferimento.

Oggetto del trasferimento:

piena proprietà della quota di 1/2: fl. 15, mapp. 504, sub. 4, via Piave, P. T-3, categoria C/2, classe 3, 90 mq, RC L. 306.000;

trattasi di beni comuni censibili ai piani terra e 3° composti da ripostigli, centrale termica, corridoio e soffitta.

All'unità immobiliare compete la relativa quota millesimale delle parti comuni, compresa la corte comune non censibile sub. 5.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati relativi al corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: località Torre, via Piave n. 107**

Numero pratica: 12544/1951

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Progettista delle opere: geom. Ciani Alvrado - Pordenone

Per lavori: di ampliamento di fabbricato esistente in via Piave n. 75 - Torre di Pordenone

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 08/09/1951 al n. di prot. 12544

Rilascio in data 12/09/1951 al n. di prot. 12544

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Da atti ed elaborati di progetto relativi alla pratica (v. ALL. 4.3.1), rilasciati dall'Archivio Storico del Comune di Pordenone (v. ALL. 4.3.2) si desume:

opere progettate: ampliamento in adiacenza a preesistente fabbricato su p.lla 334, mediante realizzazione di volume su 3 livelli (piani terra, primo, secondo) collegati da vano scala;

nota dell'Ufficio Sanitario in data 11.09.1951 prot. n. 590: segnala la mancanza di indicazione di fossa settica, impianto idrico e wc; pertanto, ritiene di subordinare il nulla osta alla precisazione di tali dati;

autorizzazione in data 12-09-1951: prescrive che la costruzione dovrà essere esternamente stabilita e tinteggiata;

Dati relativi al corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: località Torre, via Piave n. 107**

Numero pratica: 16829/1957

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Note tipo pratica: Progettista delle opere: geom. Santarossa Gian Franco - Pordenone

Per lavori: di sistemazione ed ampliamento di fabbricato in via Piave - Torre di Pordenone

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 20/09/1957 al n. di prot. 16829

Rilascio in data 09/10/1957 al n. di prot. 16829

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Da atti ed elaborati di progetto relativi alla pratica (v. ALL. 4.4.1), rilasciati dall'Archivio Storico del Comune di Pordenone (v. ALL. 4.4.2) si desume:

opere progettate: ampliamento in adiacenza ai fronti nord ed est di preesistente fabbricato risultante dal primo ampliamento di cui alla pratica edilizia 12544/1951), mediante realizzazione di volume su 3 livelli (piani terra, primo, secondo) oltre soffitta;

sistemazione con modifica della distribuzione interna dei locali ai vari piani;

modifica di aperture esterne preesistenti;

nota dell'Ufficio Sanitario in data 28.09.1957: parere favorevole purché gli impianti igienico-sanitari siano stati costruiti a distanza regolamentare (metri 10);

nulla osta in data 09.10-1957 prot. n. 16829: prescrive che gli impianti igienico-sanitari devono essere costruiti a distanza regolamentare, conformemente al progetto, e che la costruzione deve essere esternamente stabilita e tinteggiata.

Dati relativi al corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: località Torre, via Piave n. 107

Numero pratica: 644/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: denuncia di inizio attività edilizia - D.I.A.

Note tipo pratica: Progettista delle opere e direttore dei lavori: perito industriale Zavagno Giuseppe - San Giorgio della Richinvelda (PN)

Per lavori: di realizzazione nuovo accesso pedonale da via Piave n. 107 a corte esclusiva

Oggetto: modifica recinzione

Presentazione in data 06/06/2005 al n. di prot. 0033187/A

NOTE:

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pordenone (v. ALL. 4.5) si riassumono i dati salienti della pratica:

opere progettate: realizzazione di nuovo accesso pedonale da via Piave n. 107 alla corte esclusiva censita in catasto al fl. 15 p.la 504 sub. 6, mediante modifica di preesistente recinzione, con demolizione di un tratto della stessa, costruzione di n. 2 pilastri poggianti su idonea fondazione ed inserimento di cancelletto in ferro verniciato;

l'apertura di tale accesso pedonale si rende necessaria per consentire ai proprietari di accedere in modo indipendente alla corte esclusiva, senza transitare attraverso l'accesso carraio esistente e le parti comuni dello stabile, che risultano utilizzate e condivise anche da altri condomini;

il tutto, secondo i grafici di progetto (v. ALL. 4.5.2);

relazione tecnica asseverata: attesta, tra l'altro, la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati o adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, il rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, nonché delle norme sul superamento delle barriere architettoniche (v. ALL. 4.5.1);

inizio lavori: in data 04.07.2005.

Dati relativi al corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: località Torre, via Piave n. 107

Numero pratica: 250/2006

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: denuncia di inizio attività edilizia - D.I.A.

Note tipo pratica: Progettista delle opere: arch. Bidinost Gianpaolo - Pordenone

Per lavori: realizzazione di servizio igienico

Presentazione in data 10/03/2006 al n. di prot. 0016925/A.

NOTE:

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pordenone (v. ALL. 4.6) si riassumono i dati salienti della pratica:

opere progettate (v. ALL. 4.6.1): servizio igienico ricavato all'interno di locale al piano terra adibito a stanza da lavoro (oggi cantina), mediante realizzazione di tramezzature in latero-cemento, collegamento degli scarichi di acque bianche e nere nella condotta che li recapita alla fognatura comunale; posa in opera di pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche, lavabo, wc, piatto doccia; il tutto, secondo i grafici di progetto (v. ALL. 4.6.2);

scarichi ed impianti dichiarati preesistenti (v. ALL. 4.6.1);

dichiarazione di conformità delle opere progettate agli strumenti urbanistici e regolamenti comunali in materia vigenti o adottati alla data della relazione;

rispetto del requisito di adattabilità inerente le disposizioni ai sensi della L. 13/1989;

le opere non comportano modifiche alla sagoma della costruzione e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile ed alla sicurezza sismica, non comportano aumento del numero delle unità immobiliari, non contrastano con le vigenti norme di sicurezza, igienico-sanitarie e di prevenzione incendi (v. ALL. 4.6.3);

dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico dell'abitazione, rilasciato in data 06.06.2002 dalla ditta esecutrice (v. ALL. 4.6.4);
dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di riscaldamento ed idrico-sanitario , rilasciato in data 19.06.2002 dalla ditta esecutrice (v. ALL. 4.6.5).

Dati relativi al corpo: B) accessori

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: località Torre, via Piave n. 107

Numero pratica: 12544/1951

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Progettista delle opere: geom. Ciani Alvrado - Pordenone

Per lavori: di ampliamento di fabbricato esistente in via Piave n. 75 - Torre di Pordenone

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 08/09/1951 al n. di prot. 12544

Rilascio in data 12/09/1951 al n. di prot. 12544

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Da atti ed elaborati di progetto relativi alla pratica (v. ALL. 4.3.1), rilasciati dall'Archivio Storico del Comune di Pordenone (v. ALL. 4.3.2) si desume:

opere progettate: ampliamento in adiacenza a preesistente fabbricato su p.lla 334, mediante realizzazione di volume su 3 livelli (piani terra, primo, secondo) collegati da vano scala;

nota dell'Ufficio Sanitario in data 11.09.1951 prot. n. 590: segnala la mancanza di indicazione di fossa settica, impianto idrico e wc; pertanto, ritiene di subordinare il nulla osta alla precisazione di tali dati;

autorizzazione in data 12-09-1951: prescrive che la costruzione dovrà essere esternamente stabilita e tinteggiata;

Dati relativi al corpo: B) accessori

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: località Torre, via Piave n. 107

Numero pratica: 16829/1957

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Note tipo pratica: Progettista delle opere: geom. Santarossa Gian Franco - Pordenone

Per lavori: di sistemazione ed ampliamento di fabbricato in via Piave - Torre di Pordenone

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 20/09/1957 al n. di prot. 16829

Rilascio in data 09/10/1957 al n. di prot. 16829

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE:

Da atti ed elaborati di progetto relativi alla pratica (v. ALL. 4.4.1), rilasciati dall'Archivio Storico del Comune di Pordenone (v. ALL. 4.4.2) si desume:

opere progettate: ampliamento in adiacenza ai fronti nord ed est di preesistente fabbricato risultante dal primo ampliamento di cui alla pratica edilizia 12544/1951), mediante realizzazione di volume su 3 livelli (piani terra, primo, secondo) oltre soffitta;

sistemazione con modifica della distribuzione interna dei locali ai vari piani;

modifica di aperture esterne preesistenti;

nota dell'Ufficio Sanitario in data 28.09.1957: parere favorevole purché gli impianti igienico-sanitari siano stati costruiti a distanza regolamentare (metri 10);

nulla osta in data 09.10-1957 prot. n. 16829: prescrive che gli impianti igienico-sanitari devono essere costruiti a distanza regolamentare, conformemente al progetto, e che la costruzione deve essere esternamente stabilita e tinteggiata.

7.1 **Conformità edilizia:**

Dati relativi al corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche abitazione

Regolarizzabili mediante: riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare:

modifiche interne dell'assetto dei locali dell'abitazione (ingressi dal vano scala di collegamento interpiano del fabbricato; vani di passaggio interni), nonché modifica di finestra sul fronte nord-ovest prospiciente la corte comune;

pratiche riduzione a conformità: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Informazioni in merito alla conformità edilizia del corpo A):

ASSETTO ABITAZIONE AL PIANO SECONDO:

L'assetto dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.6, ALL. 1.7, ALL. 5.2) presenta alcune difformità rispetto alle previsioni del progetto approvato nella pratica di nulla osta edilizio n. 16829 del 09.10.1957 (v. ALL. 4.4), come si evince dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.8.2);

attraverso la comparazione degli assetti si desume che nell'abitazione sono state attuate le seguenti modifiche non assentite, evidenziate in colore rosso nella planimetria in ALL. 5.8.2:

mancata realizzazione del locale ripostiglio (con relativa finestra) previsto in progetto con accesso diretto dal pianerottolo del vano scala;

assenza del vano di ingresso diretto alla cucina dal pianerottolo del vano scala;

assenza del vano di ingresso diretto alla camera da letto matrimoniale dal pianerottolo del vano scala e presenza di vano interno di accesso alla camera dal disimpegno;

le suddette difformità sono state sottoposte all'esame dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Pordenone, mediante richiesta corredata da elaborati grafici e fotografici;

l'ufficio ha espresso il proprio parere con nota in data 05.12.2017 (v. ALL. 7.7):

fatte salve eventuali procedure di carattere strutturale da definirsi con il competente ufficio regionale, le difformità sono da ritenersi sanabili mediante presentazione di "riduzione a conformità" ai sensi dell'art. 51 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i. allegando ricevuta di un versamento a titolo di sanzione pari ad € 258,00=.

In questa sede i costi delle opere di regolarizzazione (comprensivi di pratiche, diritti, sanzione, spese tecniche) sono stati stimati forfettariamente e prudenzialmente in € 1.000,00=;

ASSETTO CANTINA E CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA:

L'assetto degli spazi non residenziali del piano terra (pertinenze esclusive dell'abitazione di cui sopra) riscontrato in sito alle date degli accessi (v. ALL. 1.6, ALL. 1.7, ALL. 5.2) è risultato sostanzialmente conforme alle previsioni di progetto (v. ALL. 5.8.3):

corte esclusiva (v. pratica DIA n. 644/2005);

locale cantina-stanza di lavoro (v. pratica DIA n. 250/2006);

si segnala che il locale igienico-sanitario di cui al progetto è stato realizzato limitatamente alle tramezzature divisorie allo stato rustico e non è stato completato.

Dati relativi al corpo: B) accessori

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche corridoio comune

Regolarizzabili mediante: rimozione abusi e ripristino stato luoghi

Descrizione delle opere da sanare - eliminazione abusi e ripristino stato dei luoghi:

eliminazione di tompagnature di vani di passaggio afferenti al corridoio comune;

eliminazione di pareti divisorie realizzate all'interno del corridoio comune (con conseguente annessione di una parte dello stesso alla cantina di pertinenza esclusiva dell'abitazione al piano secondo);

i costi delle opere necessarie per l'eliminazione dei manufatti abusivi e per il ripristino dello stato dei luoghi sono stati determinati mediante computo metrico estimativo (v. ALL. 7.8);

ripristino stato luoghi: € 1.720,00

Oneri Totali: € 1.720,00

Dati relativi al corpo: B) accessori

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifiche interne locali accessori

Regolarizzabili mediante: riduzione a conformità

Descrizione delle opere da sanare:

modifiche interne ai locali accessori:

assenza di vano di comunicazione tra l'atrio di ingresso del fabbricato ed il locale lavanderia;

presenza di vano di comunicazione tra il locale lavanderia ed adiacente unità immobiliare di proprietà esclusiva [REDACTED]

le suddette difformità sono da ritenersi sanabili mediante presentazione di "riduzione a conformità" ai sensi dell'art. 51 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i. mediante pagamento di sanzione;

In questa sede i costi delle opere di regolarizzazione (pratica, diritti, sanzioni, spese tecniche) sono stati stimati forfettariamente e prudenzialmente in € 500,00=;

pratica riduzione a conformità: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Informazioni in merito alla conformità edilizia del corpo B):

L'assetto dei locali accessori al piano terra (comuni ad entrambe le abitazioni del fabbricato bifamiliare di cui fanno parte) non è risultato conforme alle previsioni dei progetti approvati, come si evince dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto (v. ALL. 5.9.2).

CORRIDOIO COMUNE:

presenza di manufatti che hanno alterato l'assetto distributivo, la funzionalità nonché la titolarità della proprietà dello spazio corrispondente;

secondo il progetto originario (v. pratica edilizia n. 16829/1957) il corridoio comune era accessibile dall'atrio di ingresso del fabbricato attraverso vano di passaggio (ora tompagnato), e fungeva da disimpegno comunicante:

con stanza di lavoro (oggi cantina) annessa all'abitazione del piano secondo (v. pratica DIA n. 250/2006);

con corte esclusiva di pertinenza dell'abitazione del piano secondo (v. pratica DIA n. 644/2005); con altri locali accessori di proprietà esclusiva (estranei alla presente procedura);

all'interno dell'originario corridoio comune si è riscontrata la presenza di pareti divisorie non assentite, che hanno di fatto determinato l'annessione spaziale di una parte dell'ex corridoio all'attuale cantina di proprietà esclusiva degli esecutati (afferente al corpo A), e di un'altra parte del medesimo ex corridoio a locali di proprietà esclusiva [REDACTED]

le modifiche costruttive attuare (tompagnature vani di passaggio, realizzazione di pareti divisorie) non sono sanabili e devono essere eliminate al fine di ripristinare lo stato dei luoghi, la funzionalità e la corretta fruizione del corridoio comune nel rispetto dei titoli di proprietà;

i costi delle opere necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi sono stati determinati mediante computo metrico estimativo (v. ALL. 7.8);

LOCALI ACCESSORI - LAVANDERIA, CENTRALE TERMICA, RIPOSTIGLIO:

originariamente gli spazi oggi corrispondenti a lavanderia e centrale termica erano destinati irrispettivamente a spogliatoio e wc, ed erano accessibili anche dall'atrio di ingresso al fabbricato mediante vano di passaggio (ora non presente);

inoltre, non era previsto il vano di passaggio esistente tra il locale lavanderia e l'adiacente unità immobiliare di proprietà esclusiva [REDACTED] estranea alla presente procedura;

il ripostiglio sottoscala non risulta rappresentato nelle planimetrie di progetto (v. pratica edilizia n. 16829/1957);

7.2 Conformità urbanisticaDati relativi al corpo: A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di C.C. n. 15 del 22.03.2016
Zona omogenea:	B1.5a - residenziale a moderata densità con vincoli di altezza
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni urbanistiche relative alla p.lla 504 del fl 15 si desumono dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. 0057778/P in data 16.08.2017 (v. ALL. 4.2).

Da certificato rilasciato dal Comune di Pordenone in data 20.11.2017, rep. n. 17/56265, risulta che, con riferimento agli immobili in oggetto, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi del 2° comma dell'art. 41 Legge 17.08.1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 Legge 06.08.1967 n. 765 e dai commi 9° ed 11° dell'art. 15 Legge 28.01.1977 n. 190 (v. ALL. 4.7).

Dati relativi al corpo: B) accessori**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di C.C. n. 15 del 22.03.2016
Zona omogenea:	B1.5a - residenziale a moderata densità con vincoli di altezza
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni urbanistiche relative alla p.lla 504 del fl. 15 si desumono dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. 0057778/P in data 16.08.2017 (v. ALL. 4.2).

Da certificato rilasciato dal Comune di Pordenone in data 20.11.2017, rep. n. 17/56265, risulta che, con riferimento agli immobili in oggetto, non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi del 2° comma dell'art. 41 Legge 17.08.1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 Legge 06.08.1967 n. 765 e dai commi 9° ed 11° dell'art. 15 Legge 28.01.1977 n. 190 (v. ALL. 4.7).

Descrizione:

**Abitazione di tipo economico [A3] di cui al
corpo A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo**

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **119,67**

E' posto al piano: secondo (abitazione); terra (cantina, corte esclusiva);

L'edificio è stato costruito nel 1957

L'edificio è stato ristrutturato nel 2002 (impianti elettrico, idrico-sanitario, termico)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,92 (abitazione); 2,84 (cantina);

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani (terra, primo, secondo) + soffitta, di cui fuori terra n. 3 (terra, primo, secondo) + soffitta, e di cui interrati nessuno

Stato di manutenzione generale: mediocre.

DESCRIZIONE:

CORPO A): (v. ALL. 5.2)

Il corpo A) è costituito da: (v. ALL. 5.1.1 foto 1-2-3; ALL. 5.1.2 foto 1-2)

appartamento ad uso abitativo sito al piano secondo del fabbricato bifamiliare ed accessibile dal vano scala comune di collegamento interpiano;

cantina sita al piano terra del fabbricato e prospiciente su corte esclusiva con la quale comunica;

scoperto esclusivo a corte-giardino al piano terra, interposto tra il fabbricato e la strada pubblica via Piave dalla quale risulta direttamente accessibile.

ABITAZIONE: (v. ALL. 5.1.2 foto da 3 a 70)

Costituita da ingresso-disimpegno, soggiorno, camera da letto, cucina abitabile, bagno finestrato;

i fronti dell'appartamento sono così delimitati:

sud: parete perimetrale esterna del fabbricato, prospiciente su spazi scoperti (corte esclusiva, corte comune) interposti tra quest'ultimo e la strada (v. ALL. 5.1.1 foto da 1 a 5; ALL. 5.1.2 foto 1);

est: parete perimetrale esterna del fabbricato prospiciente su corte comune di ingresso al civico n. 107, in parte gravata da servitù di passaggio a favore dell'area edificata adiacente ed afferente a via Borgo Casoni (v. ALL. 5.1.1 foto 2-3, da 6 a 10);

nord, nord-est: pareti perimetrali esterne del fabbricato prospicienti su corte comune (v. ALL. 5.1.1 foto da 11 a 14; ALL. 5.1.2 foto 2);

nord-ovest: pareti di confine con vano scala di collegamento interpiano del fabbricato (v. ALL. 5.1.1 foto da 29 a 32);

ovest: parete cieca di confine con fabbricato adiacente;

Attraverso il portoncino di caposcala si accede all'ingresso a pianta rettangolare, che disimpegna tutti i locali dell'abitazione (v. ALL. 5.1.2 foto da 3 ad 8, da 10 a 12); dal disimpegno si accede ai locali:

soggiorno:

a pianta rettangolare, dotato di n. 2 finestre con affaccio su via Piave (v. ALL. 5.1.2 foto 9-10, da 13 a 26);

camera da letto:

a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio su via Piave (v. ALL. 5.1.2 foto da 27 a 40);

cucina: a pianta ad L, dotata di finestra con affaccio su corte comune (v. ALL. 5.1.2 foto da 41 a 52);

bagno: a pianta ad L, dotato di finestra con affaccio su corte comune; accessoriato con lavabo, wc, bidet, doccia con cabina, caldaia murale per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (v. ALL. 5.1.2 foto da 53 a 70).

CANTINA E SCOPERTO ESCLUSIVO: (v. ALL. 5.1.2 foto da 71 a 90)

La cantina annessa all'abitazione consiste in un locale terraneo a pianta rettangolare, attualmente accessibile da via Piave n. 107 attraverso corte esclusiva e vano di passaggio dall'ex-corridoio comune (afferente al corpo B) (v. ALL. 5.1.2 foto da 71 a 75, da 77 ad 80, 88-90);

originariamente e conformemente, la cantina risulta accessibile anche dall'atrio di ingresso al vano scala del fabbricato, attraverso vano di passaggio (ora tompagnato) afferente al corridoio comune di cui sopra;

all'interno del locale cantina sono presenti pareti divisorie al rustico che delimitano uno spazio su pianta quadrata destinato a futuro locale igienico-sanitario (v. ALL.5.1.2 foto da 81 ad 86);

la cantina è dotata di n. 2 finestre con affaccio su corte esclusiva annessa all'abitazione (v. ALL. 5.1.2 foto 75-76, 86-87).

Condizioni generali dell'immobile:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.6, ALL. 1.7) il corpo A) è risultato, nel suo insieme, in condizioni generali mediocri negli spazi interni.

ABITAZIONE:

Nei locali dell'abitazione sono stati riscontrati sia elementi costitutivi di media qualità e di recente realizzazione (pavimenti soggiorno e camera da letto, pavimenti e rivestimenti bagno e cucina, apparecchi igienico-sanitari, componenti impiantistici ispezionabili de visu), sia elementi vetusti risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato (pavimenti cucina e disimpegno, infissi esterni ed interni);

tutti gli elementi sono risultati in mediocre stato di conservazione, ed in pessime condizioni igieniche e di manutenzione, stante lo stato di abbandono;

Si segnalano specifiche e localizzate situazioni di degrado riscontrate nei singoli locali:

INGRESSO-DISIMPEGNO: presenza di muffe nella parte sommitale della parete confinante con il vano scala, con deterioramento dello strato di finitura delle superfici all'attacco parete-soffitto;

SOGGIORNO: presenza di segni di umidità sia nella parete perimetrale esterna cieca ad est, sia nella parte sommitale all'attacco con il soffitto della parete finestrata, con deterioramento dello strato di finitura delle superfici interessate;

CAMERA DA LETTO: diffuso deterioramento dello strato di finitura di pareti e soffitto, con presenza di irregolarità nell'intonaco in corrispondenza di prese e punti luce dell'impianto elettrico sottotraccia;

CUCINA: diffusa presenza di segni di umidità e muffe nella parte sommitale delle pareti e nell'intero soffitto, con deterioramento dello strato di finitura;

BAGNO: presenza di segni di umidità e muffe nella parte sommitale delle pareti perimetrali esterne all'attacco con il soffitto con deterioramento dello strato di finitura;

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde
Strutture verticali	materiale: muratura

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro apertura: manuale condizioni: sufficienti - Note: cancello ingresso pedonale indipendente alla corte esclusiva da via Piave n. 107
Infissi esterni	tipologia: ad anta singola o doppia materiale: legno protezione: scuri ad ante materiale protezione: legno condizioni: scarse - Note: finestre cantina
Infissi esterni	tipologia: ad anta singola o doppia materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: scarse - Note: porte e finestre abitazione

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno; legno e vetro condizioni: sufficienti - Note: porte interne abitazione
Pareti esterne	materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco e tinteggiatura; inesistente condizioni: scarse - Note: pareti esterne intonacate e tinteggiate: facciate sud ed est; pareti esterne prive di intonaco: facciata nord, nord-est;
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: scarse - Note: pavimento cantina
Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: scarse; da manutenzione e lucidare - Note: cucina, disimpegno
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: sufficienti - Note: soggiorno, camera da letto
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti - Note: bagno
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti - Note: portoncino ingresso abitazione
Rivestimento	ubicazione: pareti e soffitti materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: scarse - Note: pareti interne e soffitti abitazione e cantina
Rivestimento	ubicazione: bagni, cucina materiale: piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti - Note: pareti bagno e cucina (zona servizi)
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da normalizzare conformità: certificazione disponibile - Note: abitazione, cantina
Idrico	tipologia: sottotraccia conformità: certificazione disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas naturale diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da verificare conformità: certificazione disponibile - Note: abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del corpo A) pignorato (abitazione+cantina+scoperto esclusivo) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICIE REALI LORDE:**SUPERFICIE REALE DEI LOCALI PRINCIPALI – RESIDENZIALI:**

determinata 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); pareti di confine con unità immobiliari adiacenti (locali di proprietà aliena; vano scala comune di collegamento interpiano) per metà dello spessore;

SUPERFICIE REALE DELLA CANTINA:

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, parete perimetrale esterna per l'intero spessore (inferiore a 50 cm), pareti di confi-

ne con unità immobiliari adiacenti (locali di proprietà aliena; locali afferenti al corpo B; ingresso e vano scala comune) per metà dello spessore;

SUPERFICIE REALE DELLO SCOPERTO ESCLUSIVO:

determinata come superficie esterna lorda comprensiva del muretto di recinzione lungo la strada (per l'intero spessore), e lateralmente misurata in corrispondenza della mezzera delle recinzioni di confine con le aree scoperte adiacenti, afferenti ad unità immobiliari di proprietà aliene;

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 (v. ALL. 5.4), e sono state evidenziate con differenti colori in apposite planimetrie (v. ALL. 5.3);

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 DEL CORPO A):

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **75,41 mq**;

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
residenziale principale	sup reale lorda	1,00	67,11	€ 750,00
cantina	sup reale lorda	0,25	5,08	€ 750,00
scoperto esclusivo	sup reale lorda	0,10	3,23	€ 750,00

75,41

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2017 (v. ALL. 7.1)

Zona: Pordenone - zona periferica - quartiere conurbato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

Accessori:

Corpo A)

abitazione+cantina+
scoperto esclusivo

1. Cantina

posto al piano terra, composto da unico locale con pareti divisorie predisposte per futuro locale igienico-sanitario - Sviluppa una superficie complessiva di superficie esterna lorda (SEL) di 20,30 mq

Valore a corpo: € 0

Note:

L'accessorio cantina, annesso ai locali residenziali e con questi non direttamente comunicante, risulta catastalmente identificato nell'ambito dell'abitazione (v. ALL. 2.7, ALL. 2.8, ALL. 2.9, ALL. 2.16);

la cantina è stata valutata nell'ambito del corpo A) cui afferisce (v. ALL. 7.6).

Corpo A)

abitazione+cantina+
scoperto esclusivo

2. Area scoperta

posto al piano terra, composto da corte esclusiva recintata, interposta tra il fabbricato e la strada pubblica - Sviluppa una superficie complessiva di superficie esterna lorda (SEL) di 32,26 mq

Valore a corpo: € 0

Note:

L'accessorio area scoperta esclusiva risulta dotato di proprio identificativo catastale (v. ALL. 2.7, ALL. 2.9, ALL. 2.10, ALL. 2.16);

l'area scoperta esclusiva è stata valutata nell'ambito del corpo A) cui afferisce (v. ALL. 7.6).

Descrizione:

**Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al
corpo B) accessori**

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

piena Proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **84,83**

E' posto al piano: terra (ripostiglio, lavanderia, centrale termica, corridoio); terzo (soffitta);

L'edificio è stato costruito nel 1957

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,82 (lavanderia); 2,88 (corridoio comune)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani (terra, primo, secondo) + soffitta, di cui fuori terra n. 3 (terra, primo, secondo) + soffitta, e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: mediocre.

DESCRIZIONE:**CORPO B):** (v. ALL. 5.5)

Il corpo B) è costituito da locali accessori a servizio di entrambe le unità abitative del fabbricato bifamiliare: (v. ALL. 5.1.1 foto 16,18,24,30; ALL. 5.1.3):

ripostiglio sottoscala, sito al piano terra ed accessibile dall'atrio di ingresso al vano scala di collegamento interpiano del fabbricato;

locale lavanderia, sito al piano terra ed accessibile dalla corte comune sul fronte nord; la lavanderia comunica con locale centrale termica;

corridoio comune, sito al piano terra, originariamente accessibile dall'atrio di ingresso al vano scala del fabbricato (mediante vano di passaggio ora tompagnato) ed afferente ad unità immobiliari di proprietà esclusiva (cantina e corte comune di cui al corpo A pignorato; locali accessori di proprietà [redacted] estranei alla presente procedura);

soffitta sita al piano terzo, comunicante attraverso botola con il pianerottolo del vano scala al piano secondo; alla data dell'accesso la soffitta è risultata non agevolmente accessibile e non ispezionabile.

RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA: (v. ALL. 5.1.3 foto da 1 a 6)

consiste in un locale a pianta ad L accessibile dall'atrio mediante vano-porta ubicato a sinistra della rampa di scale, ed è dotato di finestra prospiciente la corte comune;

LAVANDERIA E CENTRALE TERMICA: (v. ALL. 5.1.3 foto da 7 a 26)

consiste in un locale a pianta quadrata accessibile mediante portoncino dalla corte comune e comunicante, mediante vano di passaggio, con locale a pianta quadrata dotato di finestra prospiciente la corte comune;

CORRIDOIO COMUNE: (v. ALL. 5.1.3 foto da 27 a 38):

originariamente consisteva in un corridoio a pianta rettangolare, con funzione di disimpegno tra l'atrio di ingresso del fabbricato e varie unità immobiliari accessorie di uso esclusivo;

alla data dell'accesso l'originario corridoio è risultato impegnato da manufatti non assentiti (tompagnatura vano di comunicazione con l'atrio; parti divisorie interne; tompagnatura vano afferente ad adiacente accessorio esclusivo di proprietà [redacted] estraneo alla presente procedura);

la realizzazione di tali manufatti ha determinato, di fatto, l'annessione di parte del corridoio alla cantina ed alla corte esclusiva afferenti al corpo A).

Condizioni generali dell'immobile:

Alle date degli accessi (v. ALL. 1.6, ALL. 1.7) i locali del corpo B) sono risultati in condizioni generali mediocri negli spazi interni.

Nei locali sono stati riscontrati elementi costitutivi di scarsa qualità e vetusti, in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Si segnalano specifiche e localizzate situazioni di degrado riscontrate nei singoli locali:

RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA: diffuso avanzato deterioramento dell'intonaco delle pareti, maggiormente accentuato sulle superfici basamentali;

LAVANDERIA: deterioramento dell'intonaco nella parte sommitale della parete perimetrale esterna nonché nel soffitto adiacente, con presenza di fessurazioni e localizzati distacchi dal supporto.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ad anta singola o doppia** materiale: **legno** protezione: **scuretti** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**
- Note: ripostiglio sottoscala

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **pesime**
- Note: lavanderia

Pavim. Interna	materiale: marmette di cemento condizioni: scarse - Note: ex-corridoio lato cantina corpo A)
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: sufficienti - Note: ripostiglio sottoscala
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse - Note: lavanderia
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse - Note: corridoio comune (ingresso da corte esclusiva corpo A)
Rivestimento	materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: pessime - Note: ripostiglio sottoscala, lavanderia
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia, localmente componenti a vista condizioni: da normalizzare - Note: lavanderia
Elettrico	tipologia: sottotraccia, localmente componenti a vista condizioni: da normalizzare - Note: corridoio comune
Idrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da normalizzare - Note: lavanderia

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'intero corpo B) (pignorato nella quota indivisa di 1/2) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE DEI SINGOLI LOCALI:

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); pareti di confine con unità immobiliari adiacenti (locali di proprietà aliena; vano scala di collegamento interpiano del fabbricato) 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 (v. ALL. 5.7), e sono state evidenziate con differenti colori nelle apposite planimetrie (v. ALL. 5.6);

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il coefficiente di ragguaglio, assunto rispettivamente:

pari a 0,25 con riferimento ad accessori siti al piano terra e non direttamente comunicanti con i locali residenziali degli appartamenti serviti: ripostiglio sottoscala, lavanderia, centrale termica, corridoio comune;

pari a 0,10 con riferimento alla soffitta sita al piano terzo: accessorio non comunicante con i locali residenziali e non comodamente accessibile (attraverso botola nel solaio di copertura del pianerottolo del vano scala al piano secondo);

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'INTERO CORPO B):

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **12,25 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
ripostiglio	sup reale lorda	0,25	1,41	€ 750,00
lavanderia, centrale termica	sup reale lorda	0,25	2,71	€ 750,00
corridoio	sup reale lorda	0,25	2,18	€ 750,00
soffitta	sup reale lorda	0,10	5,97	€ 750,00
12,25				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

Nella stima del lotto 001 unico costituito dai n. 2 corpi A) e B), rispettivamente:

A)= abitazione+cantina+scoperto esclusivo

B)= accessori

sono stati adottati sequenzialmente i criteri da I) a IV) di seguito esposti:

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

in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, 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. 7.5); 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 costituente il corpo A); conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al metro quadrato di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 7.6 che si intendono qui richiamate integralmente;

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

i valori unitari medi desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1), come espressamente richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);

i valori unitari medi desunti dalle ulteriori fonti risultate disponibili in banche dati (v. ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4);

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

IV) Decurtazioni, dal valore nel libero mercato stimato di cui al punto III), dei seguenti importi: importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato; importi corrispondenti agli oneri stimati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle difformità riscontrate in ciascun corpo, rispettivamente:
- corpo A): modifiche interne e di finestrature dei locali dell'abitazione;
- corpo B): manufatti abusivi interni al corridoio comune; modifiche interne dei locali accessori;

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2: da ALL. 2.3 ad ALL. 2.10; da ALL. 2.13 ad ALL. 2.17);
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.2, ALL. 3.3, ALL. 3.4);
Ufficio del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.6);
Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone (v. ALL. 4);
Ufficio Servizi Demografici del Comune di Pordenone (v. ALL. 3.5);
Studio del Notaio Giorgio Pertegato - Pordenone (v. ALL. 3.1);
Archivio Notarile di Udine (v. ALL. 3.7);

Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1);
Quotazioni Borsino Immobiliare FIMAA Provincia di Pordenone (v. ALL. 7.2);
Quotazioni Borsino Immobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali (v. ALL. 7.3);
Quotazioni Immobiliare.it (v. ALL. 7.4);

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

banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 12 mesi ed aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale siti a Pordenone località Torre (via Piave ed adiacenze) (v. ALL. 7.5);

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

Pordenone, zona periferica (quartieri conurbati - Torre), destinazione residenziale, tipologia prevalente: abitazioni di tipo civile in stato normale;

parametri medi in €/mq desunti dalle varie fonti risultate disponibili:

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

Pordenone - zona periferica, quartieri conurbati Torre, abitazioni di tipo economico stato normale:
min=€/mq 700,00; max=€/mq 900,00; medio=€/mq 800,00;

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

Pordenone - zona Torre, appartamenti usati:
min=€/mq 600,00; max=€/mq 1.300,00; medio=€/mq 950,00;

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

Pordenone - quartiere conurbato Torre, abitazioni di tipo economico in buono stato:
min=€/mq 724,00; max=€/mq 1.085,00; medio=€/mq 905,00;

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

Pordenone - zona indistinta:

medio=€/mq 1.245,00 (riferito ad appartamenti offerti in vendita);

applicando la decurtazione del 15% per riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita:
medio=€/mq 1.058,25.

Dalla comparazione tra i dati di cui ai punti 1), 2), 3) sopra esposti si desume il parametro unitario medio indicativo di immobili residenziali di tipo economico, usati, nella zona specifica di Torre, compreso tra €/mq 700,00 ed €/mq 950,00.

8.2 Valutazione corpi:

CORPO A) abitazione+cantina+scoperto esclusivo:

Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Area scoperta

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

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA – Market Comparison Approach:

si richiamano le risultanze dettagliate nelle tabelle in ALL. 7.6, e la sintesi di stima in ALL. 7.6 pag. 4:

V = valore stimato del subject = € 56.177,53=

considerata la superficie commerciale del subject: SC = 75,41 mq

si è determinato il valore unitario:

VU = V/SC = € 56.177,53 / 75,41 mq = €/mq 744,95 arrotondato ad €/mq 745,00=;

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

risultate disponibili (v. ALL. 7.1, ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4);

dall'analisi comparata dei valori medi di zona si è desunto il valore unitario indicativo di immobili residenziali di tipo economico, usati, nella zona specifica di Pordenone località Torre, compreso tra €/mq 700,00 ed €/mq 950,00, con una media di €/mq 825,00;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA (che non si basa su quotazioni medie bensì su dati attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di compravendite realmente stipulate) (v. ALL. 7.5), si è ritenuto opportuno, nonché congruo, applicare nella stima il valore unitario:

VU = €/mq 750,00=;

pertanto, il valore complessivo stimato del corpo A), comprensivo delle cifre decimali calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato:

V = VU*SC = €/mq 750,00 * 75,41 mq = € 56.558,25=;

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
residenziale principale	67,11	€ 750,00	€ 50.332,50
cantina	5,08	€ 750,00	€ 3.806,25
scoperto esclusivo	3,23	€ 750,00	€ 2.419,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.558,25
Valore corpo			€ 56.558,25
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.558,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.558,25

CORPO B) accessori:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 750,00= è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni dettagliatamente esposte con riferimento alla valutazione del corpo A).

Considerata la superficie commerciale dell'intero corpo B): SC = 12,25 mq

il valore complessivo stimato dell'intero corpo B), comprensivo delle cifre decimali calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato:

$V = VU * SC = \text{€/mq } 750,00 * 12,25 \text{ mq} = \text{€ } 9.190,50=;$

il valore della quota indivisa di 1/2 pignorata del corpo B), comprensivo delle cifre decimali calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, risulta pari ad € 4.595,25=.

CONSIDERAZIONI SULL'INDIVISIBILITA' DEL CORPO B):

Si ritiene che il corpo B) non risulti comodamente divisibile, per motivazioni insiste nell'assetto distributivo, costruttivo e funzionale;

infatti i vari locali accessori che lo costituiscono (ripostiglio, lavanderia-centrale termica, corridoio comune, soffitta) sono posti a servizio comune di entrambe le unità abitative facenti parte del fabbricato bifamiliare, e risultano concretamente utili e funzionali ad entrambe, inscindibilmente; in particolare:

il ripostiglio sottoscala è l'unico locale accessorio avente tale funzione;

la lavanderia è dotata di impianti atti a fornire il servizio a n. 2 lavatrici;

il corridoio comune, nel suo assetto originario (di cui in questa sede si prevede il ripristino mediante demolizione dei manufatti abusivi che lo hanno radicalmente alterato) funge da disimpegno per accedere, dall'atrio di ingresso del vano scala comune del fabbricato, a varie unità immobiliari terrene costituenti pertinenze esclusive delle abitazioni di differenti proprietà, rispettivamente: cantina e scoperto afferenti all'abitazione al 2° piano (di proprietà degli esecutati, con la quale formano il corpo A pignorato);

locali accessori afferenti all'abitazione al 1° piano di proprietà [REDACTED] (non esecutata), estranea alla presente procedura;

la soffitta comprende l'intero spazio sottotetto del fabbricato ed è dotata di unico punto di accesso dal vano scala comune di collegamento interpiano, mediante botola.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
ripostiglio	1,41	€ 750,00	€ 1.053,75
lavanderia, centrale termica	2,71	€ 750,00	€ 2.028,75
corridoio	2,18	€ 750,00	€ 1.631,25
soffitta	5,97	€ 750,00	€ 4.476,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 9.190,50
Valore corpo			€ 9.190,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 9.190,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.595,25

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Corpo A) abitazione+ cantina+ scoperto esclusivo	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina, con annesso Area scoperta	75,41	€ 56.558,25	€ 56.558,25
Corpo B) accessori	Magazzini e locali di deposito [C2]	12,25	€ 9.190,50	€ 4.595,25

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 9.173,03
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.220,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 48.760,48
---	--------------------

NOTE FINALI:**RISULTANZE DELLA STIMA:****LOTTO 001 – unico costituito da:**

Corpo A): abitazione+cantina+scoperto esclusivo:
valore stimato € 56.558,25

Corpo B): accessori:
valore stimato dell'intero (indivisibile) € 9.190,50
valore della quota di ½ pignorata € 4.595,25

Riepilogo LOTTO 001:

Corpo A): abitazione+cantina+scoperto esclusivo:	€ 56.558,25
Corpo B): accessori:	€ 4.595,25
Somma	€ 61.153,50
detrazioni:	
riduzione forfettaria 15%:	- € 9.173,03
spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	- € 3.220,00

prezzo a base d'asta LOTTO 001 - unico	€ 48.760,48

- **ALL. 3.2:** Titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario [REDACTED]
ALL. 3.2.1: Scheda riassuntiva dei dati salienti di Decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Pordenone in data 11.07.2001 (pagg. 1-2)
ALL. 3.2.2: Nota di trascrizione del titolo di provenienza della proprietà alla [REDACTED] (decreto di trasferimento immobili) (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.3:** Titolo di provenienza della proprietà alla precedente proprietaria ante ventenni [REDACTED]
ALL. 3.3.1: Scheda riassuntiva dei dati salienti di Atto di divisione per Notaio Giuseppe Salice in data 15.04.1996 rep. n. 481127 (pagg. 1-2)
ALL. 3.3.2: Nota di trascrizione del titolo di provenienza della proprietà ante ventennio a [REDACTED] di divisione) (pagg. 1-9)
- **ALL. 3.4:** Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 30-31.10.2017:
ALL. 3.4.1: Ispezione sull'abitazione sub. 2 pignorata per l'intero (pagg. 1-2)
ALL. 3.4.2: Ispezione sulla corte esclusiva sub. 6 pignorata per l'intero (pagg. 1-2)
ALL. 3.4.3: Ispezione sugli accessori sub. 4 pignorati per la quota di ½ (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.5:** Accertamenti anagrafici effettuati presso Comune di Pordenone Servizi demografici:
ALL. 3.5.1: Certificati anagrafici di residenza relativi a [REDACTED] eseguiti [REDACTED] non eseguita; estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio degli eseguiti; certificato di stato libero di [REDACTED] (pagg. 1-5)
ALL. 3.5.2: Richiesta inoltrata al Comune di Pordenone Servizi Demografici e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-4)
ALL. 3.5.3: Certificato anagrafico relativo a [REDACTED] conduttore degli immobili pignorati afferenti al corpo A), e relativa richiesta inoltrata al Comune di Pordenone Servizi Demografici (pagg. 1-3)
- **ALL. 3.6:** Accertamento della sussistenza di contratti di affitto e/o di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati:
ALL. 3.6.1: Contratto di locazione vigente relativo all'abitazione, rilasciato da Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone (pagg. 1-5)
ALL. 3.6.2: Richiesta e sollecito inoltrati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone (pagg. 1-4)
- **ALL. 3.7:** Accertamento relativo a servitù di passaggio gravante su parte del terreno su cui insiste l'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati:
foto di Atto di Convenzione di aree da destinare a cortile comune redatto da Notaio Diomede Fortuna in data 28.10.1971 rep. n. 27.371, consultato presso Archivio Notarile di Udine (pagg. 1-7)
- **ALL. 3.8:** Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 22.11.2017 relative a [REDACTED] proprietaria non eseguita degli accessori sub. 4 pignorati per la quota di ½:
ALL. 3.8.1: Elenco omonimi [REDACTED] (unica pag.)
ALL. 3.8.2: Ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] (unica pag.)
ALL. 3.8.3: Ispezione ipotecaria sul soggetto [REDACTED] (unica pag.)

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

- **ALL. 4.1:** Richiesta di accesso agli atti inoltrata all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pordenone (pagg. 1-4)
- **ALL. 4.2:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16.08.2017 prot. n. 0057778/P e relativa richiesta inoltrata al Comune di Pordenone (pagg. 1-7)
- **ALL. 4.3:** Pratica edilizia - primo ampliamento di fabbricato di proprietà [REDACTED] via Piave, in data 08.09.1951 prot. n. 12544:
ALL. 4.3.1: Atti della pratica ed elaborati di progetto (pagg. 1-5)
ALL. 4.3.2: Nota di trasmissione atti della pratica da parte dell'Archivio storico del Comune di Pordenone (pagg. 1-2)
- **ALL. 4.4:** Pratica edilizia - secondo ampliamento di fabbricato di proprietà [REDACTED] via Piave, in data 20.09.1957 prot. n. 16829:
ALL. 4.4.1: Atti della pratica ed elaborati di progetto (pagg. 1-8)
ALL. 4.4.2: Nota di trasmissione atti della pratica da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Pordenone (unica pag.)
- **ALL. 4.5:** Pratica di DIA - denuncia di inizio attività relativa a realizzazione di accesso pedonale da via Piave alla corte esclusiva: DIA n. 644/2005 prot. n. 0033187/A del 06.06.2005:
ALL. 4.5.1: Denuncia di inizio attività n. 644/2005 con relazione tecnica asseverata dal progettista Per. Ind. Giuseppe Zavagno (pagg. 1-5)

- ALL. 4.5.2: Grafici di progetto relativi alla DIA n. 644/2005 (pagg. 1-4)
- ALL. 4.6: Pratica di DIA – denuncia di inizio attività relativa a realizzazione di servizio igienico all'interno di locale accessorio esclusivo al piano terra: DIA n. 250/2006 prot. n. 0016925 del 10.03.2006:
 - ALL. 4.6.1: Denuncia di inizio attività n. 250/2006 con dichiarazione del progettista arch. Giampaolo Bidinost (pagg. 1-5)
 - ALL. 4.6.2: Grafici di progetto relativi alla DIA n. 250/2006 (pagg. 1-4)
 - ALL. 4.6.3: Relazione tecnica relativa alla DIA n. 250/2006 (pagg. 1-6)
 - ALL. 4.6.4: Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elettrico dell'abitazione (unica pag.)
 - ALL. 4.6.5: Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto di riscaldamento ed idrico-sanitario dell'abitazione (unica pag.)
- ALL. 4.7: Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori e relativa richiesta inoltrata al Comune di Pordenone (pagg. 1-6)

ALL. 5: Stato dei luoghi degli immobili pignorati:

- ALL. 5.1: Documentazione fotografica alle date degli accessi del 19.09.2017 e 18.10.2017, corredata da riferimenti planimetrici dei punti di vista:
 - ALL. 5.1.1: foto generali del fabbricato e degli spazi comuni (foto 1-32)
 - ALL. 5.1.2: foto del corpo A) pignorato per l'intero (abitazione+cantina+scoperto esclusivo) (foto 1-90)
 - ALL. 5.1.3: foto del corpo B) pignorato per la quota di ½ (accessori) (foto 1-38)
- ALL. 5.2: Planimetrie di rilievo del corpo A) pignorato per l'intero (abitazione+cantina+scoperto esclusivo): stato dei luoghi alla data dell'accesso del 18.10.2017 (pagg. 1-2)
- ALL. 5.3: Planimetrie del corpo A) pignorato per l'intero (abitazione+cantina+scoperto esclusivo) con indicazione delle superfici reali lorde (pagg. 1-2)
- ALL. 5.4: Planimetrie del corpo A) pignorato per l'intero (abitazione+cantina+scoperto esclusivo) quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici reali lorde (pagg. 1-2)
- ALL. 5.5: Planimetrie di rilievo del corpo B) pignorato per la quota di ½ (accessori): stato dei luoghi alla data dell'accesso del 19.09.2017 (pagg. 1-2)
- ALL. 5.6: Planimetrie del corpo B) pignorato per la quota di ½ (accessori) con indicazione delle superfici reali lorde (pagg. 1-2)
- ALL. 5.7: Planimetrie del corpo B) pignorato per la quota di ½ (accessori) quotata con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici reali lorde (pagg. 1-2)
- ALL. 5.8: Elaborati esplicativi del corpo A) pignorato per l'intero (abitazione+cantina+scoperto esclusivo), di supporto alle verifiche di conformità catastale ed edilizia, con individuazione delle difformità:
 - ALL. 5.8.1: Abitazione (2°p.)+cantina (p.t.): Raffronto tra assetto catastale ed assetto reale riscontrato in sito, con individuazione delle difformità (pagg. 1-2)
 - ALL. 5.8.2: Abitazione (2°p.): Raffronto tra assetto di progetto autorizzato ed assetto reale riscontrato in sito, con individuazione delle difformità (pagg. 1-3)
 - ALL. 5.8.3: Cantina e scoperto esclusivo (p.t.): Raffronto tra assetto di progetto autorizzato ed assetto reale riscontrato in sito (pagg. 1-2)
- ALL. 5.9: Elaborati esplicativi del corpo B) pignorato per la quota di ½ (accessori), di supporto alle verifiche di conformità catastale ed edilizia, con individuazione delle difformità:
 - ALL. 5.9.1: Accessori (p.t.): Raffronto tra assetto catastale ed assetto reale riscontrato in sito, con individuazione delle difformità (unica pag.)
 - ALL. 5.9.2: Accessori (p.t.): Raffronto tra assetto di progetto autorizzato ed assetto reale riscontrato in sito, con individuazione delle difformità (pagg. 1-3)

ALL. 6: Attestato di prestazione energetica di immobile pignorato:

- ALL. 6.1: Redazione di APE: codice certificato n. 33875-2017-PN-APE-DEF in data 15.11.2017, depositato presso il Catasto Energetico della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2017-0032511 del 15.11.2017, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (pagg. 1-9)

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

- ALL. 7.1: Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (pagg. 1-2)
- ALL. 7.2: Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare Provincia di Pordenone 2016-2017 – FIMAA – Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari (pagg. 1-2)

- **ALL. 7.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali (*unica pag.*)
- **ALL. 7.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 7.5:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da atti pubblici di compravendita a Pordenone adiacenze via Piave (*unica pag.*)
- **ALL. 7.6:** Corpo A) (abitazione+cantina+scoperto esclusivo): 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*)
- **ALL. 7.7:** Corpo A) - abitazione: nota dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Pordenone in data 05.12.2017 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 7.8:** Corpo B) - corridoio: computo metrico estimativo dei costi per opere di rimozione di manufatti non assentiti e per il ripristino dello stato dei luoghi (*unica pag.*)

ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 8.1:** Diritti catastali per visure da base informativa:
 - ALL. 8.1.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 19.07.2017 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 25.10.2017 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.1.3:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 30.10.2017 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.1.4:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 29.11.2017 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.2:** Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
 - ALL. 8.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 19.07.2017 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.2.2:** Ricevuta pagamento consultazione titoli in data 21.07.2017 (*unica pag.*)
 - ALL. 8.2.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 30.10.2017 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.2.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 01.11.2017 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.2.5:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 22.11.2017 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.3:** Diritti Comune Pordenone per rilascio certificato di destinazione urbanistica in data 17.08.2017 (*unica pag.*)
- **ALL. 8.4:** Diritti Comune Pordenone per rilascio certificato provvedimenti sanzionatori in data 02.11.2017 (*unica pag.*)
- **ALL. 8.5:** Diritti Comune Pordenone per fotocopie atti pratiche edilizie in data 17.08.2017 (*unica pag.*)
- **ALL. 8.6:** Competenze Notaio Giorgio Pertegato per rilascio copia titolo proprietà eseguiti: fattura n. 1762/2017 del 01.08.2017 (*unica pag.*)
- **ALL. 8.7:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
 - ALL. 8.7.1:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 03.11.2017 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.7.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 04.11.2017 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.7.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 03.11.2017 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 8.7.4:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 04.11.2017 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 8.8:** Diritti Archivio Notarile Udine per consultazione titolo cartaceo (*unica pag.*)
- **ALL. 8.9:** Competenze per la redazione di APE dell'abitazione: fattura proforma del tecnico abilitato ing. Dennis Campagna (comprensive di ritenuta d'acconto) (*unica pag.*)

ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 9.1:** Certificazione notarile in data 09.05.2017 (*pagg. 1-3*)
- **ALL. 9.2:** Atto di pignoramento immobiliare in data 29.09.2016 (*pagg. 1-42*)
- **ALL. 9.3:** Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 16.01.2017 (*pagg. 1-6*)
- **ALL. 9.4:** Istanza di vendita in data 17.01.2017 (*pagg. 1-2*)
- **ALL. 9.5:** Avviso ai comproprietari ai sensi dell'art. 599 cpc, in data 14.07.2017 (*pagg. 1-6*)

* * * * *

Data generazione:
15-12-2017 09:12:59

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello

N-1700

DIREZIONE PROVINCIALE DI PORDENONE UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO - DIREZIONE DOTT. PAOLO DE LISA

VIA 141 00 80 8000



COMUNE PORDENONE
Pagina 15

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

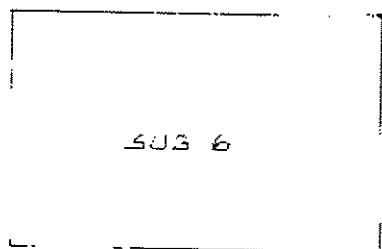
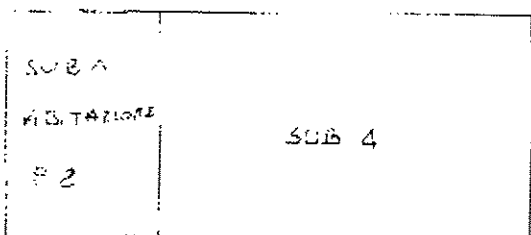
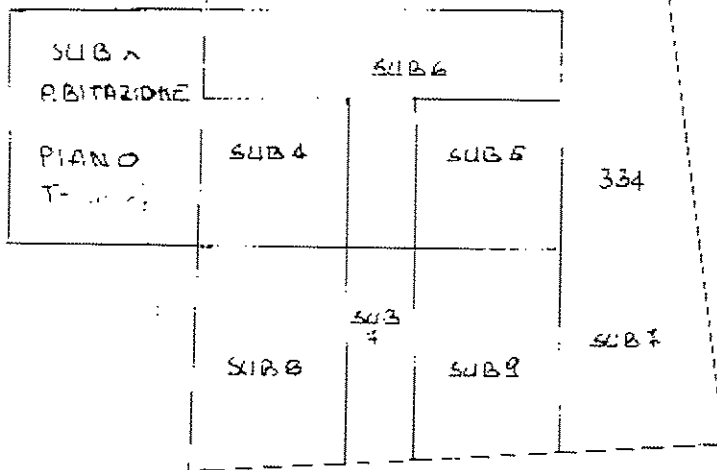
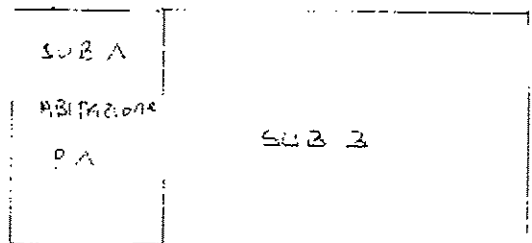
30-011-2017 17 22:54
Prot. n. 7288402/2017

E.P.

ELABORATO PLANIMETRICO

CITTA': [REDACTED]

[REDACTED]



VIA PIAVE

- SUB 3 APPARTAMENTO 1 P
- SUB 4 APPARTAMENTO P.T. E 2P
- SUB 5 AUTORIMESSA P.T.
- SUB 6 ACCESSORI P.T. E 3P. (B.C.C. AI SUB 3-4-5-6)
- SUB 7 CORTI COMUNI NON RENSIBILI AI SUB 3-4-5-6
- SUB 8 CORTI ESCLUSIVE AL SUB 4
- SUB 9 CORTI COMUNI AI SUB 3-5

C.F.U.

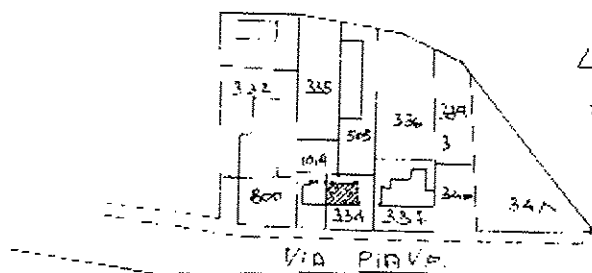
PLANO DI SUB A DITTA PAVIA DI AD. [REDACTED]

FORNITORE [REDACTED]

[Signature]

COMUNE DI PORDENONE

F. M. MAPPALE 334



Ultima planimetria in atti

MODULARIO
n. 107 art. 498



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

BH
MOD. ANTECUI

LIRE
400

Planimetria di u.u. in Comune PORDENONE via PIAVE

CIV.

DATA:



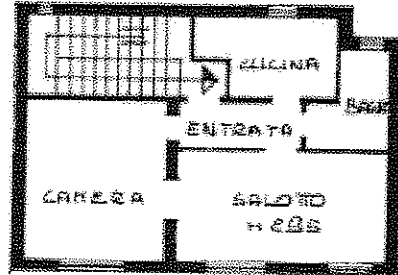
PIANO TERRA

C.E.U.

PLANIMETRIA PRODOTTA PRIVA DI
ABRAZIONI E CORREZIONI

PORDENONE

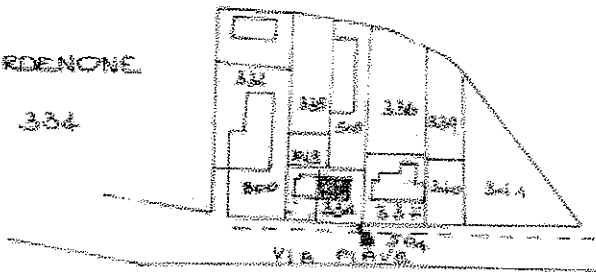
IL TECNICO



LOGT E
SALOTTO
3088 SECONDO PIANO

COMUNE DI PORDENONE

F. 15 MAPPALE 334



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Caratterizzazione di N.C.

Urbanizzazione di P.C.

Completata dal LEONARDI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data produzione: 28/11/1994

Richiedente TRIBUNALE DI PORDENONE

Foglio: 1 - Formato di acqu. n. 334 sub 4

Comune PORDENONE



3 NOV 1994
55974

Catasto del Patrimonio - Situazione al 21/07/2017 - Comune di PORDENONE (BUSSO) - Foglio 15 Particella 304 - Subalterno 2 >

