
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Intesa San Paolo Spa

contro:



N° Gen. Rep. **61/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2019 ore 09:30

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili pignorati in
Comune di Vajont (PN)
via Sciavalle n. 9:

Lotto 001 – unico:

CORPO A):
abitazione (per intero)

CORPO B):
garage cantina (quota indivisa ½)

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

INDICE SINTETICO:

1. Dati Catastali

Bene: via Sciavalle n. 9 - capoluogo - Vajont (PN) - 33080

Descrizione zona:

I beni immobili pignorati (afferenti al lotto unico) sono siti in Comune di Vajont (PN), in zona residenziale ubicata al margine ovest del centro abitato del capoluogo, in prossimità dell'area adibita ad attrezzature sportive, e fanno parte di un fabbricato residenziale bifamiliare risalente al 1970 (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

Dal 09.03.2006 (v. ALL. 2.6):

[REDACTED]

ciascuno proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
foglio 3, particella 83, subalterno 1, scheda catastale costituzione del 22.11.1977 n. 16747, indirizzo via Sciavalle n. 9, piano S1-T, Comune Vajont (PN), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie totale 132,00 mq; totale escluse aree scoperte 131,00 mq, rendita € 361,52;

Corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali:

Dal 09.03.2006 (v. ALL. 2.7):

[REDACTED]

ciascuno proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni;

Dal 06.04.2001 (v. ALL. 2.7):

[REDACTED]

ciascuno proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni;
foglio 3, particella 83, subalterno 3, scheda catastale costituzione del 22.11.1977 n. 16749, indirizzo via Sciavalle n. 9, piano S1, Comune Vajont (PN), categoria C/6, classe 2, consistenza 54,00 mq, superficie 54,00 mq, rendita € 75,30;

2. Possesso

Bene: via Sciavalle n. 9 - capoluogo - Vajont (PN) - 33080

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero)

Possesso: Occupato dagli esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

Corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

Possesso: Occupato dagli esecutati e dai comproprietari non esecutati, tutti in qualità di proprietari dell'immobile;

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Sciavalle n. 9 - capoluogo - Vajont (PN) - 33080

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Sciavalle n. 9 - capoluogo - Vajont (PN) - 33080

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero)

Creditori Iscritti: Intesa San Paolo Spa

Corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

Creditori Iscritti:

- Intesa San Paolo Spa (sulla quota di ½ pignorata);

- Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno s.c.a.r.l. - sede San Giorgio della Richinvelda (sulla quota di ½ non pignorata);

5. Comproprietari

Beni: via Sciavalle n. 9 - capoluogo - Vajont (PN) - 33080

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero)

Regime patrimoniale dei coniugi esegutati: separazione dei beni

Comproprietari esegutati: ciascuno per la quota indivisa di 1/2

Ulteriori comproprietari: Nessuno

Corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

Regime patrimoniale dei coniugi esegutati: separazione dei beni

Comproprietari esegutati: ciascuno per la quota indivisa di 1/4

Ulteriori comproprietari non esegutati:

coniugi [REDACTED] ciascuno per la quota indivisa di 1/4

Regime patrimoniale dei coniugi non esegutati: comunione dei beni

6. Misure Penali

Beni: via Sciavalle n. 9 - capoluogo - Vajont (PN) - 33080

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero)

Misure Penali: NO

Corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Sciavalle n. 9 - capoluogo - Vajont (PN) - 33080

Lotto: 001 - unico

Corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero)

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Sciavalle n. 9 - capoluogo - Vajont (PN) - 33080

Lotto: 001 - unico

Prezzo a base d'asta del lotto: € 92.894,37=

PREMESSA:**INQUADRAMENTO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**

I beni immobili pignorati sono siti in Comune di Vajont (PN) in via Sciavalle n. 9, e fanno parte di un edificio residenziale bifamiliare risalente al 1970-1972, costituito da n. 2 appartamenti ad uso abitativo (ai piani rialzato e primo), da locale garage-cantina comune ad entrambe le abitazioni (al piano seminterrato), da locali accessori comuni al piano seminterrato, e da spazi scoperti comuni al piano terra (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2). Il compendio pignorato è stato inserito in un unico lotto di vendita articolato in 2 corpi denominati rispettivamente A) e B), distinti per titolarità e provenienza della proprietà, nonché per la quota di proprietà colpita dal pignoramento:

CORPO A): abitazione al piano rialzato (pignorata per l'intero):

comprende n. 1 unità immobiliare di tipo abitazione civile (A/2) che dal 2006 risulta di proprietà degli esecutati (coniugi in regime di separazione dei beni) [REDACTED]

superficie reale lorda dell'abitazione = 135,85 mq;

superficie commerciale complessiva corpo A) = 135,85 mq;

non risultano presenti in capo agli esecutati contratti di locazione vigenti fino alla data del 19.10.2018;

alla data dell'accesso (31.10.2018) l'abitazione è risultata abitata dagli esecutati, ivi residenti;

CORPO B): garage-cantina al piano seminterrato (pignorato per la quota indivisa di 1/2):

comprende n. 1 unità immobiliare di tipo autorimessa (C/6) che risulta in comproprietà in quote indivise:

QUOTA PIGNORATA = quota indivisa pari ad 1/2 della piena proprietà: dal 2006 di proprietà degli esecutati (coniugi in regime di separazione dei beni) [REDACTED], a ciascuno dei quali spetta la quota indivisa di 1/4;

QUOTA NON PIGNORATA = quota indivisa pari ad 1/2 della piena proprietà: dal 2001 di proprietà di soggetti non esecutati (coniugi in regime di comunione dei beni) [REDACTED]

[REDACTED] a ciascuno dei quali spetta la quota indivisa di 1/4;

il corpo B) consiste in un unico locale garage-cantina a servizio di entrambe le abitazioni del fabbricato;

superficie reale lorda dell'intero locale garage-cantina = 106,86 mq;

superficie commerciale complessiva del corpo B) = 53,43 mq;

non risultano presenti in capo agli esecutati contratti di locazione vigenti fino alla data del 19.10.2018;

alla data dell'accesso (05.11.2018) il locale garage-cantina è risultato utilizzato sia dagli esecutati, sia dai comproprietari non esecutati.

Il corpo B) non risulta comodamente divisibile.

SOMMARIO:

	pag.
LOTTO 001 – unico	6
<u>1) identificazione dei beni immobili oggetto della vendita:</u>	7
Identificativo corpo A) abitazione	7
Informazioni in merito alla conformità catastale del corpo A)	9
Identificativo del corpo B) garage-cantina	10
Informazioni in merito alla conformità catastale del corpo B)	12
<u>2) Descrizione generale (quartiere e zona)</u>	12
<u>3) Stato di possesso:</u>	13
corpo A)	13
corpo B)	13
<u>4) Vincoli ed oneri giuridici:</u>	13
corpo A)	13
corpo B)	14
<u>5) Altre informazioni per l'acquirente:</u>	15
corpo A)	15
corpo B)	15
<u>6) Attuali e precedenti proprietari:</u>	16
corpo A) (pignorato per l'intero) e corpo B) (pignorato per la quota indivisa di ½):	16
6.1) attuali proprietari dal 09.03.2006	16
6.2) precedenti proprietari dal 13.12.200 al 09.03.2006	17
6.3) precedente proprietaria dal 17.04.1987 al 13.12.2000	18
6.4) precedenti proprietari ante ventennio dal 27.03.1987 al 17.04.1987	19
<u>7) Pratiche edilizie:</u>	21
corpo A) e corpo B)	21
<u>7.1) Conformità edilizia:</u>	23
corpo A)	23
corpo B)	25
<u>7.2) Conformità urbanistica:</u>	26
corpo A) e corpo B)	26
<u>Descrizione corpo A)</u>	27
Informazioni relative al calcolo della consistenza del corpo A)	31
<u>Descrizione corpo B)</u>	32
Informazioni relative al calcolo della consistenza del corpo B)	33
<u>8) Valutazione complessiva del lotto:</u>	34
8.1) Criteri e fonti	34
8.2) Valutazioni dei corpi	36
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima	37
8.4) Prezzo base d'asta del lotto	37
NOTE FINALI	37
ELenco ALLEGATI	38

Beni in **Vajont (PN)**
Località/Frazione **capoluogo**
via Sciavalle n. 9

Lotto: 001 - unico

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

La parte creditrice procedente ha prodotto la seguente documentazione:

- certificazione notarile in data 11.04.2018 (v. ALL. 9.1);
- nota di trascrizione di pignoramento immobiliare (v. ALL. 9.3);
- avviso ai comproprietari degli immobili pignorati (v. ALL. 9.5).

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

acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a settembre 2018:

- estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
- elenco dei subalterni afferenti alla particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.5);
- visure catastali storiche relative alle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.6, ALL. 2.7);
- visura catastale storica relativa all'area di base e pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.8);
- planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.9, ALL. 2.10);
- visure catastali per l'individuazione delle particelle confinanti con l'area di base e pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.11);
- non è risultato presente in atti informatizzati del catasto l'elaborato planimetrico del fabbricato;

acquisizione di copia del titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1);

acquisizione di ispezioni ipotecarie aggiornate al 19.10.2018:

- ispezioni ipotecarie relative a ciascuna delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.7.1, ALL. 3.7.2);
- note di trascrizione relativa all'acquisto della quota indivisa di 1/2 del garage-cantina corpo B) da parte dei comproprietari non esecutati (v. ALL. 3.7.3);
- note di iscrizione di ipoteche gravanti sulla quota indivisa di 1/2 del garage-cantina corpo B) a carico dei comproprietari non esecutati (v. ALL. 3.7.4, ALL. 3.7.5);
- ispezioni ipotecarie a supporto della ricerca di titolo derivativo ante ventennio (v. ALL. 3.6);

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

Pignoramento immobiliare trascritto in data 27.03.2018 (v. ALL. 9.3);

Titoli di acquisto relativi agli immobili oggi pignorati, anteriori alla trascrizione del pignoramento:

1) titolo di provenienza della proprietà agli esecutati [REDACTED]

atto di compravendita per Notaio Bandieramonte Francesco in data 09.03.2006 rep. 3866 (v. ALL. 3.1);
la trascrizione del titolo in data 22.03.2006 si desume dalle ispezioni ipotecarie (v. ALL. 3.7.1, ALL. 3.7.2);

2) titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari [REDACTED]

atto di compravendita per Notaio Guarino Aldo in data 13.12.2000 rep. 110539 (v. ALL. 3.2);
la trascrizione del titolo in data 15.12.2000 si desume dalle ispezioni ipotecarie (v. ALL. 3.7.1, ALL. 3.7.2);

3) titolo di provenienza della proprietà alla precedente proprietaria [REDACTED]

atto di donazione accettata per Notaio Calcagno Antonino in data 17.04.1987 rep. 16189 (v. ALL. 3.3.2);
la trascrizione del titolo in data 13.05.1987 si desume dalla relativa nota (v. ALL. 3.3.1);

4) titolo di provenienza della proprietà agli originari proprietari ante ventennio: [REDACTED]

[REDACTED]: atto di accertamento per Notaio Calcagno Antonino in data 27.03.1987 rep. 15898 (v. ALL. 3.4.2); la trascrizione del titolo in data 16.04.1987 si desume dalla nota (v. ALL. 3.4.1).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: capoluogo, via Sciavalle n. 9

Il corpo A) pignorato consiste in una unità immobiliare ad uso di abitazione, facente parte del fabbricato bifamiliare con ingresso da via Sciavalle n. 9.

Il fabbricato è costituito, nel suo insieme, da 2 unità abitative ai piani rialzato e primo, da garage-cantina al piano seminterrato a servizio di entrambe le abitazioni, da accessori comuni al piano seminterrato (centrale termica, corridoio), e da scoperto comune circostante il fabbricato (v. ALL. 2.1 pagg. 3-4, ALL. 2.2, ALL. 2.5, ALL. 5.1.1).

L'abitazione pignorata (corpo A) sita al piano rialzato è accessibile dallo scoperto comune ed è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, n. 2 bagni finestrati, ripostiglio (v. ALL. 5.2.1 pag. 1).

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

[redacted] on

[redacted]

[redacted] (v. ALL. 3.9.1);

in esito agli accertamenti effettuati, non è stato possibile produrre l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [redacted] come risulta da corrispondenze intercorse con gli uffici dei Comuni di Vajont (PN) e di Aviano (PN) (v. ALL. 3.9.2, ALL. 3.9.3); il Comune di Vajont ha comunicato che, da pratica di immigrazione dal Comune di Roveredo (PN), [redacted] che l'atto non risulta registrato (v. ALL. 3.9.2).

Il regime patrimoniale di separazione dei beni è stato dichiarato dagli esecutati nel titolo di acquisto della proprietà (v. ALL. 3.1) e nel contratto di mutuo ipotecario (in atti della procedura).

Recapiti telefonici forniti dagli esecutati (v. ALL. 1.5):

[redacted]

Identificato al Catasto Fabbricati:

CORPO A) - ABITAZIONE:

Intestazione: Dal 09.03.2006 (v. ALL. 2.6):

[redacted]

ciascuno proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; foglio 3, particella 83, subalterno 1, scheda catastale costituzione del 22.11.1977 n. 16747, indirizzo via Sciavalle n. 9, piano S1-T, Comune Vajont (PN), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie totale 132,00 mq; totale escluse aree scoperte 131,00 mq, rendita € 361,52;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 09.03.2006, nota presentata con modello unico in atti dal 22.03.2006, repertorio n. 3866, rogante: Bandieramonte Francesco, sede Pordenone, registrazione: sede, compravendita (n. 2911.1/2006) (v. ALL. 2.6);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dal titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1) si desume: che all'unità immobiliare compete la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato così come determinate dall'art. 1117 c.c. e dal titolo di provenienza ai precedenti proprietari; che fanno parte della proprietà degli esecutati:

- la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà dell'area di sedime e pertinenza dell'intero fabbricato bifamiliare;
- la quota indivisa di 1/2 della centrale termica sita al piano scantinato, comune ad entrambe le abitazioni del fabbricato e non censita autonomamente, ma erroneamente rappresentata nella scheda catastale n. 16747 relativa all'abitazione del piano rialzato (sub. 1);

Dal titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari (v. ALL. 3.2), oltre a tutto quanto sopra, si desume che i millesimi di proprietà delle parti comuni del fabbricato e degli accessori e pertinenze sono regolati dalle norme sul condominio degli edifici di cui agli artt. da 1117 a 1139 c.c.

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

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

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

planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2.1);

CONFINI SUI LATI:

L'abitazione confina su 4 lati con muri perimetrali esterni prospicienti l'area scoperta comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato:

NORD= area scoperta comune in parte a verde ed in parte pavimentata (vialetto di ingresso alle abitazioni);

EST= area scoperta comune pavimentata;

SUD= area scoperta comune in parte a verde ed in parte pavimentata;

OVEST= area scoperta comune impegnata da rampa carrabile di accesso al piano seminterrato;

CONFINE A SOFFITTO:

unità immobiliare abitativa di proprietà aliena sita al piano primo, corrispondente al sub. 2, non pignorata (v. ALL. 2.11.1, ALL. 2.5);

CONFINI A PAVIMENTO:

unità immobiliare garage-cantina sita al piano seminterrato (corpo B), corrispondente al sub. 3 (v. ALL. 2.7, ALL. 2.10, ALL. 5.2.1 pag. 2);

locali comuni al piano seminterrato, non censiti autonomamente (corridoio, centrale termica), erroneamente rappresentati nella planimetria catastale dell'abitazione sub. 1 (v. ALL. 2.9, ALL. 5.2.1 pag. 2).

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata:

Identificata in Catasto Terreni (v. ALL. 2.8, ALL. 2.3, ALL. 2.4):

Comune di Vajont (PN), fl. 3, p.lla 83, ente urbano, superficie are 04 e centiare 30, area di enti urbani e promiscui dal 05.08.2013;

Derivante da:

Variazione del 05.08.2013 prot. n. PN0087249 in atti dal 05.08.2013, bonifica identificativo catastale (n. 5198.1/2013); Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 18.12.1984: fl. 3, p.lla 83, fu d'accert., superficie are 04 e centiare 30;

Situazione degli intestati dal 09.03.2006:


ciascuno proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 05.08.2013;

Situazione degli intestati dal 06.04.2001:



ciascuno proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni fino al 05.08.2013;

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

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

visure catastali relative alle p.lle confinanti (v. ALL. 2.11);

NORD, NORD-OVEST= strada pubblica via Sciavalle;

NORD-EST, EST= p.lla 84, ente urbano (v. ALL. 2.11.3);

SUD, SUD-EST= p.lla 100, ente urbano (v. ALL. 2.11.4);

SUD-OVEST, OVEST= p.lla 82, ente urbano (v. ALL. 2.11.2).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

CORPO A) - ABITAZIONE:

L'assetto reale riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1 pag. 1) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale, scheda n. 16747 del 22.11.1977 depositata in atti informatizzati del catasto all'identificativo p.lla 83 sub. 1 (v. ALL. 2.9), allegata anche al titolo di proprietà degli eseguiti (v. ALL. 3.1 pag. 16);

si segnala tuttavia la sussistenza nello stato dei luoghi di alcune difformità, evidenziate in colore rosso nelle planimetrie esplicative di raffronto (v. ALL. 5.2.4 pag. 2):

- 1) presenza di portoncino di chiusura dello spazio-filtro di ingresso;
- 2) presenza di finestra della cucina sul fronte est, e non sul fronte sud come rappresentato in planimetria catastale;
- 3) presenza di vano ad arco di comunicazione tra l'ingresso ed il soggiorno, di dimensioni superiori a quelle del vano rappresentato in planimetria catastale;
- 4) presenza nel bagno 1 di spazio impegnato da cabina doccia in corrispondenza della parete divisoria dal piccolo disimpegno antistante il bagno 2, con ampliamento del bagno 1 e restrizione del suddetto disimpegno;

Si fa presente:

- che le situazioni di cui ai punti 3) e 4) consistono in difformità interne lievi, che non influiscono sulle caratteristiche dimensionali e reddituali dell'unità immobiliare;
- che la situazione di cui al punto 2) costituisce presumibilmente un errore materiale di rappresentazione in planimetria catastale, in quanto la finestra della cucina non è mai stata prevista sul fronte sud del fabbricato, sin dal progetto originario; in ogni caso, la posizione della finestra non influisce sulle caratteristiche dimensionali e reddituali dell'unità immobiliare;
- che la situazione di cui al punto 1) è stata segnalata, unitamente alle altre difformità, all'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Vajont per la verifica di conformità urbanistico-edilizia, mediante nota del 14.11.2018 recepita con prot. n. 4681 del 16.11.2018 (v. ALL. 4.1.2), corredata da elaborato grafico esplicativo (v. ALL. 4.1.3);
- che la difformità catastale 1) in corrispondenza del portoncino di ingresso corrisponde anche a difformità edilizia, che l'amministrazione comunale ha ritenuto sanabile mediante pratica di Permesso di Costruire in sanatoria (v. ALL. 4.1.4, ALL. 4.1.5).

Derivante:

agli intestati [REDACTED]

Istrumento (atto pubblico) del 09.03.2006, nota presentata con modello unico in atti dal 22.03.2006, repertorio n. 3866, rogante: Bandieramonte Francesco, sede Pordenone, registrazione: sede, compravendita (n. 2911.2/2006) (v. ALL. 2.7);

agli intestati [REDACTED]

Istrumento (atto pubblico) del 06.04.2001, trascrizione in atti dal 11.04.2001, repertorio n. 113099, rogante: Guarino Aldo, sede Maniago, registrazione: sede, compravendita (n.4046.2/2001) (v. ALL. 2.7);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dal titolo di provenienza della proprietà agli esecutati (v. ALL. 3.1) si desume:

che all'unità immobiliare compete la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato così come determinate dall'art. 1117 c.c. e dal titolo di provenienza ai precedenti proprietari;

che fanno parte della proprietà degli esecutati:

- la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà dell'area di sedime e pertinenza dell'intero fabbricato bifamiliare;

- la quota indivisa di 1/2 della centrale termica sita al piano scantinato, comune ad entrambe le abitazioni del fabbricato e non censita autonomamente, ma erroneamente rappresentata nella scheda catastale n. 16747 relativa all'abitazione del piano rialzato (sub. 1).

Dal titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari (v. ALL. 3.2), oltre a tutto quanto sopra, si desume che i millesimi di proprietà delle parti comuni del fabbricato e degli accessori e pertinenze sono regolati dalle norme sul condominio degli edifici di cui agli artt. da 1117 a 1139 c.c.

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

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

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.10);

planimetria catastale dell'abitazione, sulla quale sono erroneamente rappresentati locali comuni al piano seminterrato (v. ALL. 2.9);

planimetrie da rilievo diretto in sito (v. ALL. 5.2.1);

CONFINI SUI LATI:

Il garage-cantina confina su 3 lati con muri perimetrali esterni del fabbricato, delimitanti rispettivamente:

SUD, EST= area scoperta comune;

OVEST= area scoperta comune impegnata da rampa carrabile di accesso al piano seminterrato; inoltre, il garage-cantina confina sul lato NORD con locali comuni del piano seminterrato (corridoio, centrale termica);

CONFINE A SOFFITTO:

unità immobiliare abitativa al piano rialzato (corpo A), sub. 1 (v. ALL. 5.2.1 pag. 1).

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata:

Identificata in Catasto Terreni (v. ALL. 2.8, ALL. 2.3, ALL. 2.4):

Comune di Vajont (PN), fl. 3, p.lla 83, ente urbano, superficie are 04 e centiare 30, area di enti urbani e promiscui dal 05.08.2013;

Derivante da:

Variazione del 05.08.2013 prot. n. PN0087249 in atti dal 05.08.2013, bonifica identificativo catastale (n. 5198.1/2013); Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 18.12.1984: fl. 3, p.lla 83, fu d'accert., superficie are 04 e centiare 30;

Situazione degli intestati dal 09.03.2006:

[REDACTED]
ciascuno proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 05.08.2013;

Situazione degli intestati dal 06.04.2001:

ciascuno proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni fino al 05.08.2013;

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

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

visure catastali relative alle p.lle confinanti (v. ALL. 2.11);

NORD, NORD-OVEST= strada pubblica via Sciavalle;

NORD-EST, EST= p.lla 84, ente urbano (v. ALL. 2.11.3);

SUD, SUD-EST= p.lla 100, ente urbano (v. ALL. 2.11.4);

SUD-OVEST, OVEST= p.lla 82, ente urbano (v. ALL. 2.11.2).

Informazioni in merito alla conformità catastale:

CORPO B) - GARAGE CANTINA:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di parete divisoria interna;

Regolarizzabili mediante: rimozione della parete e ripristino dell'assetto catastale.

L'assetto reale riscontrato alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1 pag. 2) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale, scheda n. 16749 del 22.11.1977 depositata in atti informatizzati del catasto all'identificativo p.lla 83 sub. 3 (v. ALL. 2.10), allegata anche al titolo di proprietà degli esecutati (v. ALL. 3.1 pag. 17);

si segnala tuttavia la sussistenza, nello stato dei luoghi, di una difformità, evidenziata in colore rosso nelle planimetrie esplicative di raffronto (v. ALL. 5.2.4 pag. 4):

presenza di parete divisoria interna al locale di uso comune ad entrambe le unità abitative del fabbricato, compresa tra il setto murario sul lato est ed il pilastro centrale.

Tale difformità è stata segnalata, tra l'altro, all'Ufficio Tecnico del Comune di Vajont per la verifica di conformità urbanistico-edilizia, mediante nota del 14.11.2018 recepita con prot. n. 4681 del 16.11.2018 (v. ALL. 4.1.2), corredata da elaborato grafico esplicativo (v. ALL. 4.1.3).

Si ritiene che tale difformità, pur non modificando la consistenza catastale dell'unità immobiliare p.lla 83 sub. 3, dal punto di vista funzionale determini, in concreto, un intralcio nello spazio di manovra del garage comune, per cui se ne è prevista la eliminazione, con ripristino dell'assetto catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il lotto pignorato è ubicato nel centro abitato di Vajont (PN), in prossimità della Piazza Corriere della Sera, all'estremità ovest dell'asse viario principale viale dei SS. Gervasio e Protasio, in adiacenza all'area verde attrezzata con impianti sportivi (stadio, campi da gioco, poligono di tiro), a circa 500 m dalle scuole materna ed elementare, ed a circa 600 m dal Municipio.

Il lotto pignorato fa parte di un fabbricato residenziale bifamiliare accessibile da via Sciavalle n. 9 (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 5.1.1).

La zona circostante è caratterizzata da fabbricati residenziali di tipo mono e/o bifamiliare a 2 piani, isolati e circondati da aree scoperte, insistenti su lotti a pianta rettangolare.

Caratteristiche zona: residenziale di capoluogo normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona:

C.R.O. Aviano - Centro di Riferimento Oncologico (18,20 km).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, sportive.

Importanti centri limitrofi: Pordenone (24,00 km); Aviano (15,50 km); Polcenigo (24,30 km); Sacile (34,20 km); Montereale Valcellina (5,70 km); Meduno (13,90 km); Spilimbergo (22,50 km).

Attrazioni paesaggistiche: Magredi; Torrente Cellina; Riserva Naturale Forra del Cellina (14,50 km); Val Colvera: Poffabro (12,90 km); Valcellina: lago di Barcis (16,00 km); Cimolais e Parco Naturale delle Dolomiti Friulane (33,00 km);

Attrazioni storiche: centro storico di Maniago (4,80 km); castello di Aviano (18,80 km); centro storico di Polcenigo (24,30 km);

Principali collegamenti pubblici: autolinee ATAP per Pordenone, Maniago, Barcis, Claut, Cimolais.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vajont (PN), via Sciavalle n. 9

Occupata dagli esecutati in qualità di proprietari dell'immobile.

In esito ad indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, alla data del 19.10.2018 si è accertata l'insussistenza di contratti di locazione vigenti in capo agli esecutati e relativi all'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 3.8).

Identificativo corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vajont (PN), via Sciavalle n. 9

Occupato dagli esecutati e dai comproprietari non esecutati, in qualità di proprietari dell'immobile

In esito ad indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, alla data del 19.10.2018 si è accertata l'insussistenza di contratti di locazione vigenti in capo agli esecutati e relativi all'unità immobiliare pignorata (v. ALL. 3.8).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dati relativi al corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero):

4.A.1) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa San Paolo Spa contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Bandieramonte Francesco - Pordenone in data 09/03/2006 ai nn. 3867/1250;

Registrato a Pordenone in data 21/03/2006 ai nn. 2072 /S 1T;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/03/2006 ai nn. 4965/1270;

Importo ipoteca: € 213.000,00; Importo capitale: € 142.000,00;

L'iscrizione di ipoteca si desume da:

certificazione notarile in data 11.04.2018 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1) unitamente al contratto di mutuo di durata 25 anni;

ispezione ipotecaria in data 19.10.2018 relativa all'unità fl. 3, p.lla 83, sub. 1 (v. ALL. 3.7.1);

4.A.2) Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Spa contro [REDACTED]

Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 21/02/2018 ai nn. 428;

iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2018 ai nn. 4754/3563;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificazione notarile in data 11.04.2018 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);

ispezione ipotecaria in data 19.10.2018 relativa all'unità fl. 3, p.lla 83, sub. 1 (v. ALL. 3.7.1);

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

dalla nota si desume che il pignoramento risulta trascritto per la somma di € 30.392,89= oltre

interessi maturandi e spese successive, e che la sig.ra [REDACTED] viene indicata anche con il nome da nubile [REDACTED]

Dati relativi al corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2):

4.B.1) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa San Paolo Spa contro [REDACTED] gravante sulla quota indivisa di 1/2 di proprietà degli esecutati;
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Bandieramonte Francesco - Pordenone in data 09/03/2006 ai nn. 3867/1250;
 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 22/03/2006 ai nn. 4965/1270;
 Importo ipoteca: € 213.000,00; Importo capitale: € 142.000,00;
L'iscrizione di ipoteca si desume da:
 certificazione notarile in data 11.04.2018 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1) unitamente al contratto di mutuo di durata 25 anni;
 ispezione ipotecaria in data 19.10.2018 relativa all'unità fl. 3, p.lla 83, sub. 3 (v. ALL. 3.7.2).

4.B.2) Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di Intesa San Paolo Spa contro [REDACTED] gravante sulla quota indivisa di 1/2 di proprietà degli esecutati;
Derivante da: atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 21/02/2018 ai nn. 428;
 iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/03/2018 ai nn. 4754/3563;
La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:
 certificazione notarile in data 11.04.2018 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1);
 ispezione ipotecaria in data 19.10.2018 relativa all'unità fl. 3, p.lla 83, sub. 3 (v. ALL. 3.7.2);
 nota di trascrizione del pignoramento depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.3);
 dalla nota si desume che il pignoramento risulta trascritto per la somma di € 30.392,89= oltre interessi maturandi e spese successive, e che la sig.ra [REDACTED] viene indicata anche con il nome da nubile [REDACTED]

4.B.3) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno s.c. a r.l. contro i comproprietari non esecutati [REDACTED] gravante sulla quota indivisa di 1/2 di proprietà degli stessi (non pignorata);
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Guarino Aldo - Maniago in data 06/04/2001 ai nn. 113100;
 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 10/04/2001 ai nn. 5623/935;
 Importo ipoteca: € 260.000,00; Importo capitale: € 130.000,00;
L'iscrizione di ipoteca si desume da:
 ispezione ipotecaria in data 19.10.2018 relativa all'unità fl. 3, p.lla 83, sub. 3 (v. ALL. 3.7.2);
 nota di iscrizione di ipoteca volontaria (v. ALL. 3.7.4) da cui risulta una durata di 15 anni.

4.B.4) Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giorgio e Meduno s.c. a r.l. contro i comproprietari non esecutati [REDACTED] gravante sulla quota indivisa di 1/2 di proprietà degli stessi (non pignorata);
Derivante da: concessione a garanzia di mutuo a rogito di Notaio Guarino Aldo - Maniago in data 02/05/2005 ai nn. 142665/24291;
 Iscritto/trascritto a Pordenone in data 12/05/2002 ai nn. 7945/1802;
 Importo ipoteca: € 148.000,00; Importo capitale: € 74.000,00;
L'iscrizione di ipoteca si desume da:
 ispezione ipotecaria in data 19.10.2018 relativa all'unità fl. 3, p.lla 83, sub. 3 (v. ALL. 3.7.2);
 nota di iscrizione di ipoteca volontaria (v. ALL. 3.7.5) da cui risulta una durata di 15 anni.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Identificativo corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero)

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Vajont (PN), via Sciavalle n. 9

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) si desume:

che all'unità immobiliare compete la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato così come determinate dall'art. 1117 c.c. e dal titolo di provenienza ai precedenti proprietari;

che fanno parte della proprietà degli esecutati:

- la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà dell'area di sedime e pertinenza dell'intero fabbricato bifamiliare;

- la quota indivisa di 1/2 della centrale termica sita al piano scantinato, comune ad entrambe le abitazioni del fabbricato e non censita autonomamente, ma erroneamente rappresentata nella scheda catastale n. 16747 relativa all'abitazione del piano rialzato sub. 1.

Dal titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari (v. ALL. 3.2), oltre a tutto quanto sopra, si desume che i millesimi di proprietà di parti comuni del fabbricato e di accessori e pertinenze sono regolati dalle norme sul condominio degli edifici di cui agli artt. da 1117 a 1139 c.c.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica:

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

L'attestato di prestazione energetica dell'abitazione è stato redatto in data 22.11.2018 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: 30494-2018-PN-APE-DEF;

protocollo di deposito INSIEL: TS1-REGAPE-2018-0029390 del 22.11.2018;

classe energetica: E; indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 168,31 kWh/m2 anno.

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

Non sono risultati presenti.

Avvertenze ulteriori:

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.7.1), fino alla data del 19.10.2018 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta, aventi ad oggetto l'abitazione pignorata.

Identificativo corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Vajont (PN), via Sciavalle n. 9

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:

Si richiama tutto quanto sopra esposto con riferimento al corpo A) pignorato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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

Non sono risultati presenti.

Avvertenze ulteriori:

Dall'ispezione ipotecaria sull'immobile effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.7.2), fino alla data del 19.10.2018 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta, aventi ad oggetto il garage-cantina pignorato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati relativi al corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero):

Dati relativi al corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2):

6.1) ATTUALI PROPRIETARI DAL 09.03.2006:

coniugi dichiaratisi in regime di separazione dei beni:

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bandieramonte Francesco - Pordenone, in data 09/03/2006, ai nn. 3866/1249;

registrato a Pordenone in data 21/03/2006, ai nn. 2071 /51T;

trascritto a Pordenone in data 22/03/2006, ai nn. 4964/2911.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1):

Parti venditrici:

coniugi in regime di comunione dei beni:

Parti acquirenti:

coniugi in regime di separazione dei beni:

Oggetto della compravendita:

le parti venditrici, ciascuna per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono alle parti acquirenti, che acquistano in comune ed in parti uguali, le seguenti unità immobiliari facenti parte di fabbricato di tipo bifamiliare sito in Vajont (PN) alla via Sciavalle n. 9:

- per la piena proprietà: appartamento al piano rialzato, composto da 7 vani catastali, in catasto fabbricati al fl. 3, p.lia 83, sub. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, RC € 361,52; denunciato al NCEU con scheda n. 16747 del 22.11.1977 (allegata all'atto);

confinante con l'area di pertinenza per 4 lati;

- per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà:

-- locali ad uso garage e cantina comuni ad entrambi gli appartamenti del fabbricato, posti al piano scantinato, in catasto fabbricati al fl. 3, p.lia 83, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 54 mq, RC € 75,30; denunciato al NCEU con scheda n. 16749 del 22.11.1977 (allegata all'atto);

confinante con area comune di manovra e con muri perimetrali per più lati;

-- area di sedime e pertinenza dell'intero fabbricato bifamiliare, in catasto terreni al fl. 3, p.lia 83, qualità fu d'accert., sup. are 04.30;

Confini:

dell'intero fabbricato unitamente all'area di sedime e pertinenza:

via Sciavalle; p.lie 84, 100, 82 del fl. 3 di proprietà di terzi;

Precisazioni:

vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; con la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato come determinate dall'art. 1117 c.c. nonché dal titolo di provenienza al quale le parti venditrici fanno riferimento, dichiarando che hanno inteso vendere tutto quanto acquistato con tale atto, senza nulla riservare per sé;

viene trasferita anche la quota indivisa di 1/2 della centrale termica non censita autonomamente in catasto, ma inclusa nella scheda catastale n. 16747 relativa all'appartamento del piano rialzato sub. 1; in tale scheda la centrale termica è introdotta erroneamente, essendo comune ad entrambi gli appartamenti del fabbricato (sub. 1 e sub.2);

Dichiarazioni urbanistiche:

le parti venditrici dichiarano:

che il fabbricato e gli immobili oggetto dell'atto sono stati edificati in forza ed in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Erto (ora Vajont) il 16.01.1970 prot. n. 230, come

meglio indicato nell'atto di provenienza;
 che gli stessi sono stati dichiarati abitabili con provvedimento in data 26.08.1972 prot. n. 230;
 che i cespiti conservano la loro originaria configurazione, non essendo state eseguite modifiche alla planivolumetria complessiva;
 che non trova applicazione nessuna delle previsioni sanzionatorie contemplate dalle leggi vigenti in materia edilizio-urbanistica;
 che non hanno presentato domanda di condono in relazione ai cespiti in oggetto;
 che non hanno ricevuto alcuna comunicazione di avvio del procedimento amministrativo finalizzato alla dichiarazione di culturalità ex art. 13 del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), e che pertanto nemmeno in via cautelare ai sensi dell'art. 14, quarto comma di detto decreto, si applicano le disposizioni di cui alla sezione I capo IV titolo I parte II di detto codice;
 che i cespiti non sono soggetti a vincoli che ne limitano la trasferibilità;
 che gli impianti degli immobili in oggetto sono conformi alla vigente normativa;
 che lo scoperto comune è pertinenza del fabbricato ed ha una superficie inferiore a 5.000 mq, per cui non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica;
 che i beni venduti sono liberamente commerciabili;

Provenienza della proprietà alle parti venditrici:

In virtù di atto di compravendita per Notaio Aldo Guarino di Maniago in data 13.12.2000, rep. 110539, racc. 17264, registrato a Maniago il 27.12.2000 al n. 1226 mod. IV, trascritto il 15.12.2000 ai nn. 17106/12165.

6.2) PRECEDENTI PROPRIETARI DAL 13.12.2000 AL 09.03.2006:

coniugi dichiaratisi in regime di comunione legale dei beni:

[REDACTED]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Guarino Aldo - Maniago, in data 13/12/2000, ai nn. 110539/17264;
 registrato a Maniago, in data 27/12/2000, ai nn. 1226 /mod. IV;
 trascritto a Pordenone, in data 15/12/2000, ai nn. 17106/12165.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2):

Parte venditrice:

[REDACTED], la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni e di disporre di bene personale oggetto della compravendita; [REDACTED]

Parti acquirenti:

[REDACTED] il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni; [REDACTED]

[REDACTED] la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni; [REDACTED]

Oggetto della compravendita:

a) piena proprietà di appartamento al piano rialzato di edificio bifamiliare, denunciato con scheda n. 16747 del 22.11.1977 e censito nel NCEU del Comune di Vajont, partita 1000339:

fl. 3, mapp. 83, sub. 1, via Scialvalle n. 9, cat. A/2, cl.1, vani 7, RC L.700.000;

b) quota indivisa di 1/2 di garage e cantina comuni (ad entrambi gli appartamenti sub. 1 e sub. 2 del fabbricato) siti al piano scantinato, denunciati con scheda n. 16749 del 22.11.1977 e censiti nel NCEU: fl. 3, mapp. 83, sub. 3, via Scialvalle n. 9, cat. C/6, cl. 2, mq 54, RC L. 145.800;

c) quota indivisa di 1/2 del sedime dell'intero fabbricato bifamiliare sul mapp. 83, censito in Catasto Terreni, partita 358: fl. 3, mapp. 83, ha 0.04.30 (ettari zero, are 4, centiare 30);

d) fa parte della vendita anche la quota indivisa di 1/2 della centrale termica, non censita autonomamente ma inclusa nella scheda 16747; ai fini di una migliore identificazione dei beni venduti si allegano all'atto le schede di accatastamento n. 16747 e n. 16749 del 22.11.1977, con la precisazione che nella scheda n. 16747 oltre all'appartamento al piano rialzato (sub. 1) è introdotta erroneamente anche la centrale termica, che è comune ad entrambi gli appartamenti sub. 1 e sub. 2.

inoltre, nella scheda n. 16749 è inserita anche la cantina con la dicitura "cantina comune" che, in quanto tale, è di utilizzo di entrambi gli appartamenti sub. 1 e sub. 2;

Confini:

intero edificio: via Sciavalle, mappali nn. 82, 84, 100, salvo altri;

Millesimi di parti comuni del fabbricato e degli accessori e pertinenze:

come previsto dagli artt. 1117 e segg. del C.C.; per quanto non espressamente disciplinato da questo atto varranno le norme sul condominio negli edifici di cui agli artt. da 1117 a 1139 C.C.;

Provenienza della proprietà alla parte venditrice:

giusta atto di donazione del Notaio Antonino Calcagno di Pieve di Cadore del 17.04.1987 rep. n. 16189/4616, registrato a Pieve di Cadore il 07.05.1987 al n. 428/1;

Precisazioni:

la voltura del presente atto deve essere preceduta da quella relativa all'atto di donazione suddetto, nonché da quella relativa ad atto di divisione del Notaio Antonino Calcagno di Pieve di Cadore rep. n. 15898/4555 del 27.03.1987, registrato a Pieve di Cadore il 16.04.1987 al n. 366/1;

Commerciabilità:

con riferimento all'intero fabbricato, la parte venditrice dichiara che i lavori di costruzione sono stati iniziati giusta concessione edilizia n. 230 del 16.01.1970 rilasciata dal Comune di Erto.

6.3) PRECEDENTE PROPRIETARIA DAL 17.04.1987 AL 13.12.2000:

In forza di atto di donazioni a rogito di Notaio Calcagno Antonino - Pieve di Cadore, in data 17/04/1987, ai nn. 16189/4616;

registrato a Pieve di Cadore, in data 07/05/1987, ai nn. 428/1;

trascritto a Pordenone, in data 13/05/1987, ai nn. 5133/4032.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.3.2):

Parti donanti:

coniugi in regime di comunione legale:

Parti donatarie:

in regime di comunione legale;

in regime di comunione legale;

Oggetto delle donazioni:

donano:

che accetta ed acquista, l'intero loro diritto di proprietà sulla porzione del fabbricato sito in Comune di Vajont in via Sciavalle n. 9, eretto sul lotto 252, corrispondente al mappale 83 del foglio 3, costituito da:

- appartamento occupante l'intero piano primo, composto da ingresso, cucina, pranzo, 3 camere, bagno, servizio, corridoio e disbrigo, rappresentato nella scheda planimetrica presentata all'UTE il 22.11.1977 n. 16748;

- quota ½ di autorimessa al piano scantinato, rappresentata nella scheda planimetrica presentata all'UTE il 22.11.1977 n. 16749;

che accetta ed acquista, l'intero loro diritto di proprietà sulla porzione del medesimo fabbricato sito in Comune di Vajont in via Sciavalle n. 9, eretto sul lotto 252, corrispondente al mappale 83 del foglio 3, costituito da:

- appartamento occupante l'intero piano rialzato, composto da ingresso, cucina, pranzo, 3 camere, bagno, servizio, corridoio e disbrigo, rappresentato nella scheda planimetrica presentata all'UTE il 22.11.1977 n. 16747;

- quota ½ di autorimessa al piano scantinato, rappresentata nella scheda planimetrica presentata all'UTE il 22.11.1977 n. 16749;

Confini:

del mapp. 83 del fl. 3 su cui sorge il fabbricato: via Sciavalle, mapp. 84, 100, 82 dello stesso foglio;

Precisazioni:

le donazioni comprendono tutte quelle parti che, conformemente alle disposizioni di legge riguardanti il condominio degli edifici, sono comuni ai proprietari dei diversi piani o porzioni di piani del fabbricato, e quindi sono compresi suolo, fondamenta, muri maestri, tetto, scale, portone di ingresso, centrale termica, cantina al piano scantinato, terreno circostante;

Dichiarazioni delle parti donanti:

la costruzione delle unità immobiliari e dell'edificio di cui fanno parte è stata eseguita conformemente alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, alle previsioni di piano regolatore, alle previsioni e modalità esecutive stabilite nell'autorizzazione ad edificare rilasciata dal Sindaco del Comune di Erto il 16.01.1970 n. 230.

6.4) PRECEDENTI PROPRIETARI ANTE VENTENNIO DAL 27.03.1987 AL 17.04.1987:

coniugi in regime di comunione legale dei beni:

[REDAZIONE]
In forza di negozio di accertamento a rogito di Notaio Calcagno Antonino - Pieve di Cadore, in data 27/03/1987, ai nn. 15898;

trascritto a Pordenone, in data 16/04/1987, ai nn. 4238/3349.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.4.2):

Parti comparenti:

1) coniugi in regime di comunione legale dei beni:

[REDAZIONE]
2) coniugi in regime di comunione legale dei beni:

Premesse:

dopo la catastrofe del Vajont del 09.10.1963, e come previsto da piano di fabbricazione per il trasferimento degli abitanti di Erto e Casso, con decreto del Magistrato alle Acque, Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche del 19.06.1968 prot. n. 4173/362, sono stati assegnati in comunione ai comparenti n. 2 lotti di area edificabile in zona residenziale "Luogo del Giulio" in Comune di Maniago, distinti con i numeri 251 e 252;

con decreto del Magistrato alle Acque, Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche del 28.01.1987 sono stati assegnati in via definitiva ai comparenti i lotti 251 e 252;

l'UTE di Pordenone ha provveduto alla redazione della nuova mappa da cui risulta che in Comune di Vajont (già Maniago):

LOTTO 251 = corrisponde al mappale 82 del foglio 3;

LOTTO 252 = corrisponde al mappale 83 del foglio 3;

i comparenti hanno di comune accordo eretto n. 2 fabbricati, uno su ciascun lotto, conformemente alla legislazione sul Vajont ed alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Erto e Casso n. 182 e 230 del 16.01.1970;

i comparenti intendono procedere alla identificazione delle loro unità immobiliari, assegnate sin dall'origine in esclusiva proprietà;

Accertamento:

FABBRICATO ERETTO SUL LOTTO 252 (mapp. 83 del fl. 3), composto da:

centrale termica, cantina, autorimessa al piano scantinato; 2 appartamenti (uno al piano rialzato ed uno al piano 1°), ciascuno composto da ingresso, cucina, pranzo, 3 camere, bagno, servizio, corridoio, disbrigo; tutto come da schede planimetriche presentate all'UTE il 22.11.1977 n. 16747, 16748, 16749;

confini del mapp. 83: via Sciavalle, mappali 84, 100, 82 del fl. 3;

tale fabbricato è di esclusiva proprietà di [REDAZIONE]

FABBRICATO ERETTO SUL LOTTO 251 (mapp. 82 del fl. 3), composto da:

2 cantine, corridoio, centrale termica, autorimessa al piano scantinato; 2 appartamenti (uno al piano rialzato ed uno al piano 1°), ciascuno composto da ingresso, cucina, pranzo, 3 camere, bagno, servizio, corridoio, disbrigo; tutto come da schede planimetriche presentate all'UTE il 22.11.1977 n. 16746, 16745, 16744;

confini del mapp. 82: via Sciavalle, mappali 83, 89, via Col Nudo;

tale fabbricato è di esclusiva proprietà di [REDACTED]

Dichiarazioni:

i comparanti asseriscono che la costruzione dei 2 fabbricati in oggetto è stata eseguita conformemente alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, alle previsioni di piano regolatore ed alle prescrizioni e modalità esecutive di cui alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Erto il 16.01.1970 n. 182 e 230.

Dati salienti desunti da titolo di costituzione dei lotti sui quali sono stati realizzati i fabbricati (v. ALL. 3.5):

Titolo: Atto di costituzione di comunione in data 24.10.1969 per Notaio Gustavo Pisenti - Aviano, REP. n. 5774; N. 266;

Trascrizione: Udine in data 20.12.1969; RG 2954; RP 26279;

Registrazione: Pordenone in data 12.11.1969, al n. 13313 vol. 216;

Parti:

[REDACTED]

Premesse:

a seguito della catastrofe del 09.10.1963 e del conseguente dispositivo di trasferimento degli abitanti Erto e Casso, D.M. 01.03.1965, le sig.re [REDACTED]

[REDACTED] hanno ricevuto dal Provveditorato alle OO.PP. di Trieste l'assegnazione dei lotti fabbricabili n. 251-252 dell'insediamento abitativo del "Luogo del Giulio di Maniago" per il trasferimento degli immobili da abbandonare di Erto e Casso, identificati in mappa: fl. 16, mappali 277-270; fl. 8 mappale 60; fl. 39 mappali 295-302;

le stesse sigg.re sono venute alla determinazione di sfruttare l'indice di fabbricabilità urbanistico delle aree stesse con l'intervento di altri contribuiti;

accettano di trasferire il proprio immobile fabbricato i sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] rispettivamente coniugi di [REDACTED]

identificati in mappa di Erto e Casso al fl. 16 mappale 144;

lo Stato interviene con i benefici della L. 04.11.1963 n. 1457 e succ. modd. e integr. per le nuove costruzioni sui lotti n. 251-252 con i seguenti contributi:

alle sorelle [REDACTED] L. 23.000.000=;

[REDACTED] L. 10.000.000=;

Oggetto dell'atto:

le parti costituiscono la comunione della proprietà costruenda sui lotti n. 251-252 nei seguenti rapporti di valore:

millesimi 303: [REDACTED] L. 10.000.000=;

millesimi 697: [REDACTED] L. 23.000.000=;

totale millesimi 1.000.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dati relativi al corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero)

Abitazione di tipo civile [A2] sita in frazione: capoluogo, via Sciavalle n. 9

Dati relativi al corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: capoluogo, via Sciavalle n. 9:

Numero pratica: 230/1970

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: di costruzione di un fabbricato ad uso di abitazione in via Sciavalle sul lotto n. 252

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/01/1970 al n. di prot. 230

Abitabilità/agibilità in data 26/08/1972 al n. di prot. 230;

NOTE:

Dagli atti della pratica si desumono le caratteristiche del fabbricato di nuova costruzione:

residenziale di tipo bifamiliare, costituito da:

piano cantinato composto da 3 locali ed 1 accessorio, nel suo insieme adibito a cantina, garage, centrale termica, disimpegno;

piano terra-rialzato composto da 5 vani e 5 accessori, adibito ad abitazione con camere, cucina, soggiorno, bagni;

piano primo composto da 5 vani e 5 accessori, adibito ad abitazione con camere, cucina, soggiorno, bagni.

Documentazione relativa alla pratica resa disponibile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vajont in risposta alle richieste di accesso agli atti (v. ALL. 4.1.1, ALL. 4.1.2):

-grafici di progetto esecutivo approvati il 16.01.1970, allegati al Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori n. 230 del 16.01.1970 (estratti in ALL. 4.5.1);

-autorizzazione di abitabilità n. 230 rilasciata il 26.08.1972, e relativa domanda presentata il 24.01.1972 (v. ALL. 4.5.2);

-scheda edilizia relativa al fabbricato in via Sciavalle n. 9, realizzato con Nulla Osta n. 230 del 16.01.1970 sul lotto 252 di Vajont corrispondente alla p.lla 83 del fl. 3 (v. ALL. 4.5.3);

-dichiarazione di nuova costruzione del fabbricato all'UTE (v. ALL. 4.5.4).

Negli atti della pratica non è risultato presente il Nulla Osta n. 230 del 16.01.1970; l'Ufficio Tecnico del Comune di Vajont, con nota prot. n. 4806 del 29.11.2018 ha precisato, tra l'altro, che "pur mancando detto documento, lo stesso è da ritenersi rilasciato in quanto citato nel certificato di abitabilità regolarmente emesso" (v. ALL. 4.1.4).

Numero pratica: 215/1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: concessione-autorizzazione edilizia

Per lavori: sostituzione caldaia riscaldamento nel fabbricato in via Sciavalle n. 9

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 08/08/1997 al n. di prot. 3633

Rilascio in data 08/08/1997 al n. di prot. 3633 - aut. n. 86

NOTE:

Dagli atti della pratica (v. ALL. 4.6) si desume che l'autorizzazione n. 86 prot. 3633 del 08.08.1997 è stata rilasciata per lavori di sostituzione della caldaia di riscaldamento dell'intero fabbricato bifamiliare ad uso di abitazione sito in via Sciavalle n. 9 insistente sul mappale 83 del foglio 3 (di cui fanno parte gli immobili oggi pignorati).

Numero pratica: 215/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: denuncia inizio attività

Per lavori: ristrutturazione abitazione al piano primo e rifacimento copertura di fabbricato ad uso residenziale in via Sciavalle n. 9

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 05/12/2008 al n. di prot. 3693

NOTE:

Dagli atti della pratica (v. ALL. 4.7.1) si desume che la DIA presentata il 05.12.2008 prot. n. 3693 ha ad oggetto lavori di ristrutturazione edilizia consistenti:

-nel rifacimento della copertura dell'intero fabbricato in via Sciavalle n. 9 di cui fanno parte gli immobili oggi pignorati; dalla relazione illustrativa di progetto si desume che la sostituzione del preesistente manto di copertura in lamiera è prevista con pannelli in "monopanel" (v. ALL. 4.7.2);
-nel rifacimento di elementi costitutivi di finitura ed impiantistici dell'abitazione sita al piano primo (estranea alla presente procedura).

Dalla dichiarazione di ultimazione lavori e di conformità dell'intervento (v. ALL. 4.7.2) si desumono le seguenti date:

inizio lavori: 07.12.2009; fine lavori: 22.03.2011.

7.1 Conformità edilizia:

Dati relativi al corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero)

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: orientamento dell'intero fabbricato nel lotto

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 49 L.R. 19/2009

Oneri Totali: € 1.500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

PRECISAZIONI PRELIMINARI:

Si fa presente preliminarmente che L'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Vajont, in risposta alla richiesta iniziale di accesso agli atti inoltrata il 27.09.2018 (v. ALL. 4.1.1), nonché alla richiesta integrativa inoltrata il 14.11.2018 e recepita con il prot. n. 4681 del 16.11.2018 (v. ALL. 4.1.2), non ha rilasciato la richiesta nota scritta contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie presenti in archivio e relative alle unità immobiliari pignorate.

CONSIDERAZIONI SULL'ASSETTO DEL FABBRICATO:

L'assetto reale dell'intero fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata è risultato difforme rispetto a quello rappresentato nei grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie rese disponibili dall'Ufficio, rispettivamente:

grafici di progetto esecutivo approvati in data 16.01.1970 e relativi al Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori di costruzione del fabbricato, n. 230 del 16.01.1970 (v. ALL. 4.5.1);

grafici di progetto allegati alla pratica di DIA prot. n. 3693 del 05.12.2008 (v. ALL. 4.7.3).

Dalle planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alle date degli accessi (v. ALL. 1.4) ed assetto di cui ai grafici del progetto originario del fabbricato (pratica n. 230 del 16.01.1970 (v. ALL. 5.2.5) si desume una evidente difformità di base, insita nell'orientamento della costruzione nell'ambito del lotto sulla quale insiste. In particolare:

- la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato, prevista in progetto in adiacenza al fronte est del fabbricato, risulta ubicata in adiacenza al fronte ovest dello stesso;
- la scaletta esterna di accesso al vialetto scoperto afferente all'abitazione del piano rialzato, nonché la scala esterna di accesso all'abitazione del piano primo, previste in progetto in adiacenza al fronte ovest del fabbricato, risultano ubicate in adiacenza al fronte est dello stesso;

CONSIDERAZIONI SULL'ASSETTO DELL'ABITAZIONE PIGNORATA:

per effetto dell'orientamento difforme del fabbricato, come sopra specificato, nell'assetto dell'abitazione corpo A) si rileva quanto segue (v. ALL. 5.2.5 pag. 1):

- l'ingresso è ubicato sul fronte est, anziché sul fronte ovest come da progetto;
 - gli attuali locali soggiorno, ripostiglio e camera 3 sono ubicati sul fronte nord del fabbricato, come da progetto, ma in differente sequenza, con conseguente differente ubicazione sia delle pareti divisorie interne, sia delle aperture sul prospetto nord; infatti la sequenza reale dei locali, da est verso ovest è la seguente: soggiorno-ripostiglio-camera 3; invece in progetto la sequenza dei locali da est verso ovest è: camera-ripostiglio-soggiorno;
 - gli attuali locali cucina, camera 1 e camera 2 sono ubicati sul fronte sud del fabbricato, come da progetto, ma in differente sequenza, con conseguente differente ubicazione sia delle pareti divisorie interne, sia delle aperture sul prospetto sud; infatti la sequenza reale dei locali, da est verso ovest è: cucina (con finestra ad est)-camera 1-camera 2; invece in progetto la sequenza dei locali da est verso ovest è: camera-camera-cucina (con finestra ad ovest);
 - gli attuali locali bagno 1 e bagno 2 sono ubicati sul fronte ovest del fabbricato; invece in progetto sono previsti sul fronte est;
- inoltre, le altezze delle aperture esterne indicate in progetto sono superiori a quelle delle aperture esterne esistenti;

CONSIDERAZIONI SULLE DIFFORMITA' EDILIZIE E SULLA SANABILITA':

lo stato dei luoghi riscontrato in sito è stato sottoposto all'esame dell'Ufficio Tecnico Edilizia, mediante nota del 14.11.2018 recepita con il prot. n. 4681 del 16.11.2018 (v. ALL. 4.1.2) corredata da elaborato grafico e fotografico esplicativo (v. ALL. 4.1.3), e mediante chiarimento della richiesta in data 23.11.2018 (v. ALL. 4.1.2);

nella note di cui sopra si è espressamente richiesto all'Ufficio Tecnico di fornire indicazioni sulla valutazione della conformità edilizia ed urbanistica, nonché sulla sanabilità o meno delle difformità riscontrate;

con Comunicazione prot. n. 4806 del 29.11.2018 (v. ALL. 4.1.4) l'Ufficio ha preso atto della non conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio rispetto al progetto approvato nel 1970; inoltre, ha precisato che, prima di adottare i provvedimenti del caso, considerato che l'immobile è sottoposto ad attività giudiziaria, intende esaminare il quadro completo della situazione ed acquisire maggiori ragguagli sulla consistenza delle opere difformi;

in via collaborativa ha ritenuto che tale difformità possa essere sanata con le procedure di cui alla vigente L.R. 19/2009, con richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 49; in esito alla ricezione della suddetta Comunicazione prot. n. 4806 del 29.11.2018 si è richiesto all'Ufficio di rilasciare una nota integrativa contenente l'indicazione dell'importo dell'oblazione dovuta per il conseguimento del titolo in sanatoria, dato indispensabile per rispondere al punto 9 del mandato (v. ALL. 1.1);

con Integrazione prot. n. 4871 del 04.12.2018 (v. ALL. 4.1.5) l'Ufficio Tecnico ha comunicato: "che ai sensi dell'art. 49 della L.R. 19/2009 il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 29 (...). In ogni caso l'oblazione non può essere inferiore a 1.000,00 €.

Considerato che:

- ai sensi della L. 31.05.1964 n. 357 – Opere dipendenti dalla catastrofe del Vajont, la realizzazione dell'immobile è stata eseguita in esenzione del contributo di costruzione;

- il contributo di costruzione determinato sulla base dei parametri attualmente vigenti per i soli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (foglio 3 mapp. 83 sub. 1 sub. 3 per metà) risulta inferiore ad € 1.000,00;

il contributo di costruzione applicabile per il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria ammonta ad € 1.000,00. Tuttavia, ai sensi dell'art. 49 co. 2 bis l'oblazione è ridotta del 60% in quanto l'intervento è stato eseguito anteriormente all'entrata in vigore della Legge 28.01.1977 n. 10 (certificato di abitabilità rilasciato in data 26.08.1972). La presente nota resa a titolo collaborativo non è da ritenersi vincolante".

QUANTIFICAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' EDILIZIE:

Tenendo conto delle suesposte considerazioni e delle note dell'Ufficio Tecnico, in questa sede i costi delle opere di regolarizzazione sono stati quantificati con riferimento all'intero lotto pignorato, composto dal corpo A) per l'intero e dal corpo B) per la quota di ½;

tali costi, comprensivi di pratica di Permesso di Costruire in sanatoria, diritti, oblazione e spese tecniche, sono stimabili forfettariamente e prudenzialmente in € 1.500,00= con la precisazione che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e l'esatto importo dell'oblazione dovuta sarà determinato dall'amministrazione comunale, che si esprimerà solo a seguito di istruttoria dell'istanza di sanatoria che verrà inoltrata;

ciò in considerazione del fatto che in questa sede l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Vajont si è espresso a titolo collaborativo e non vincolante.

Dati relativi al corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: orientamento dell'intero fabbricato nel lotto

Regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 49 L.R. 19/2009

Gli oneri di regolarizzazione relativi alla quota indivisa di 1/2 del garage corpo B) pignorata (in casto al fl. 3, p.lla 83, sub. 3) sono compresi nell'importo complessivo indicato in riferimento al corpo A) sulla base della certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vajont, prot. n. 4871 del 04.12.2018 (v. ALL. 4.1.5);

Sono state riscontrate le seguenti ulteriori irregolarità: presenza di parete divisoria interna al garage-cantina non assentita

Regolarizzabili mediante: rimozione della parete e ripristino stato dei luoghi

Oneri Totali: **€ 950,00**

I costi delle opere necessarie per la rimozione della parete e per il ripristino spaziale e funzionale del garage-cantina sono stati determinati mediante computo metrico estimativo (v. ALL. 7.5).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

PRECISAZIONI PRELIMINARI:

Si fa presente preliminarmente che L'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Vajont, in risposta alla richiesta iniziale di accesso agli atti inoltrata il 27.09.2018 (v. ALL. 4.1.1), nonché alla richiesta integrativa inoltrata il 14.11.2018 e recepita con il prot. n. 4681 del 16.11.2018 (v. ALL. 4.1.2), non ha rilasciato la richiesta nota scritta contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie presenti in archivio e relative alle unità immobiliari pignorate.

CONSIDERAZIONI SULL'ASSETTO DEL FABBRICATO:

L'assetto reale dell'intero fabbricato di cui fa parte il garage-cantina pignorato è risultato difforme rispetto a quello rappresentato nei grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie rese disponibili dall'Ufficio; sull'argomento si richiama tutto quanto esposto in riferimento al corpo A);

CONSIDERAZIONI SULL'ASSETTO DEL GARAGE-CANTINA:

per effetto dell'orientamento difforme del fabbricato, nell'assetto del garage-cantina corpo B) si rileva quanto segue (v. ALL. 5.2.5 pag. 2):

-l'ingresso al garage mediante rampa carrabile è ubicato sul fronte ovest, anziché sul fronte est come da progetto;

-l'ingresso al corridoio comune al piano seminterrato (afferente, tra l'altro alla cantina) mediante scala è ubicato sul fronte est, anziché sul fronte ovest come da progetto;

-il garage-cantina confina con il locale comune centrale termica nell'angolo nord-ovest, anziché nell'angolo nord-est come previsto in progetto;

CONSIDERAZIONI SULLE DIFFORMITA' EDILIZIE E SULLA SANABILITA':

sull'argomento si richiama tutto quanto esposto in riferimento al corpo A);

QUANTIFICAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' EDILIZIE:

Tenendo conto di tutte le suesposte considerazioni e delle note dell'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Vajont, in questa sede i costi delle opere di regolarizzazione sono stati quantificati con riferimento all'intero lotto pignorato, composto dal corpo A) per l'intero e dal corpo B) per la quota di 1/2;

tali costi, comprensivi di pratica di Permesso di Costruire in sanatoria, diritti, oblazione e spese tecniche, sono stimabili forfettariamente e prudenzialmente in € 1.500,00= con la precisazione che, in caso di aggiudicazione del bene all'asta, l'effettiva sanabilità e l'esatto importo dell'oblazione dovuta sarà determinato dall'amministrazione comunale, che si esprimerà solo a seguito di istruttoria dell'istanza di sanatoria che verrà inoltrata;

ciò in considerazione del fatto che in questa sede l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Vajont si è espresso a titolo collaborativo e non vincolante.

CONSIDERAZIONI SU ULTERIORE DIFFORMITA' EDILIZIA RISCONTRATA NEL GARAGE-CANTINA:

in aggiunta alle difformità sopra evidenziate, alla data dell'accesso si è riscontrata anche la presenza di una parete divisoria interna allo spazio del locale garage-cantina, compresa tra il setto murario sul lato est ed il pilastro centrale; la parete non risulta assentita negli atti delle pratiche edilizie rese disponibili dall'Ufficio Tecnico;

tale parete divisoria, di costruzione presumibilmente recente, si presenta rifinita con intonaco e tinteggiatura sul lato nord, ed allo stato rustico sul lato sud (v. ALL. 5.1.3 foto 18, 19, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 32, 33);

si ritiene che la presenza di tale parete dal punto di vista funzionale determini, in concreto, un intralcio nello spazio di manovra del garage comune ad entrambe le abitazioni del fabbricato, per cui se ne è prevista in questa sede la eliminazione, con ripristino della originaria continuità spaziale e della fruibilità del locale;

I costi delle opere necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi in corrispondenza della parete divisoria, quantificati mediante computo metrico estimativo, sono risultati pari ad € 950,00= (v. ALL. 7.5).

7.2 Conformità urbanistica

Dati relativi al corpo: A) abitazione (pignorata per l'intero)

Abitazione di tipo civile [A2]

Dati relativi al corpo: B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di C.C. n. 27 del 03.11.1995; reso esecutivo con DPGR n. 078/Pres. del 01.03.1996 e successive varianti;
Zona omogenea:	B1 residenziale a case isolate (v. ALL. 4.3);
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni relative alla zona B1 sono specificate nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione riportate in ALL. 4.4.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

Da certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vajont in data 29.11.2018 prot. n. 4806, si desume che gli immobili in oggetto sono conformi sotto il profilo urbanistico, in quanto realizzati secondo le disposizioni del programma di fabbricazione vigente all'epoca (v. ALL. 4.1.4).

Da ulteriore certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico in data 29.11.2018 prot. n. 4805, si desume quanto di seguito testualmente riportato (v. ALL. 4.2):

"Il Responsabile del Servizio tecnico: (...)

VISTO il Piano Regolatore Comunale di cui alla L.R. 52/1991 e success. modif. ed integrazioni, approvato con D.C.C. n. 27 del 03.11.1995 e reso esecutivo con DPGR n. 078/Pres. del 01.03.1996 e successive varianti;

CERTIFICA ai sensi dell'art. 41 della Legge n. 47/85 e s.m.i., che gli immobili distinti in mappa al Fig. 3 mappale 83 sub. 1 e sub. 3 non risultano avere in atto provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi dell'art. 41 della Legge 17.08.1942 n. 1150 modificato dall'art. 13 della legge 06.08.1967 n. 765, e ai sensi del 9° comma dell'art. 15 della Legge 28.01.1977 n. 10".

Descrizione:

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A) abitazione (pignorata per l'intero)

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 135,85

E' posto al piano: rialzato.

L'edificio è stato costruito nel: 1970-1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi (seminterrato, rialzato, primo), di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1;

Stato di manutenzione generale: discreto.

Descrizione:**FABBRICATO:**

Gli immobili pignorati fanno parte di fabbricato residenziale bifamiliare isolato a pianta quadrata, insistente su un lotto a pianta rettangolare, con accesso dal civico n. 9 di via Sciavalle;

il fronte nord del fabbricato prospetta su porzione di scoperto comune sistemata a verde, delimitata lungo la strada da recinzione con cancelli di ingresso (v. ALL. 5.1.1 foto da 1 a 4), rispettivamente:

sul fronte est: ingressi alle abitazioni, mediante scala aperta e vialetto pavimentato afferente all'abitazione sita al piano rialzato, pignorata corpo A); mediante scala aperta afferente all'abitazione sita al piano primo, di proprietà aliena e non pignorata (v. ALL. 5.1.1 foto da 5 a 17);

sul fronte ovest: ingresso al garage-cantina corpo B) sito al piano seminterrato, di proprietà comune ad entrambe le abitazioni (pignorato per la quota indivisa di ½), mediante rampa che discende da via Sciavalle (v. ALL. 5.1.1 foto da 25 a 30);

il fronte sud del fabbricato prospetta su porzione di scoperto comune, in parte pavimentata ed in parte sistemata ad orto (v. ALL. 5.1.1 foto da 18 a 24).

ABITAZIONE:

Dallo scoperto comune pavimentato prospiciente il fronte est del fabbricato si accede al portoncino di ingresso all'abitazione (v. ALL. 5.1.2 foto da 1 a 5); il primo locale di ingresso, a pianta rettangolare, consiste in uno spazio-filtro antistante il locale di ingresso interno all'abitazione, con il quale comunica mediante vano porta (v. ALL. 5.1.2 foto da 6 ad 11);

il locale di ingresso, a pianta rettangolare, comunica mediante vano ad arco con il soggiorno, e mediante porte con la cucina e con il disimpegno della zona notte, quest'ultimo afferente a n. 3 camere, n. 2 bagni, ripostiglio (v. ALL. 5.1.2 foto da 12 a 18; da 76 a 81);

il soggiorno, a pianta rettangolare, è dotato di n. 2 finestre con affaccio sul fronte nord (v. ALL. 5.1.2 foto da 19 a 29);

dall'ingresso si accede alla cucina, a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio sul fronte est (v. ALL. 5.1.2 foto da 30 a 42);

dal disimpegno si accede alla camera 1, a pianta pressoché rettangolare, dotata di finestra con affaccio sul fronte sud (v. ALL. 5.1.2 foto da 44 a 57);

dal disimpegno si accede ad un ulteriore piccolo disimpegno a pianta quadrata afferente alla camera 2 ed al bagno 2 (v. ALL. 5.1.2 foto 58-59);

la camera 2, a pianta rettangolare, è dotata di finestra con affaccio sul fronte sud (v. ALL. 5.1.2 foto da 60 a 75);

dal piccolo disimpegno antistante la camera 2 si accede al bagno 2, a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sul fronte ovest ed accessoriato con lavabo, wc, bidet, piatto doccia (risultato impegnato da lavatrice) (v. ALL. 5.1.2 foto da 82 a 93);

dal disimpegno si accede al bagno 1, dotato di finestra con affaccio sul fronte ovest ed accessoriato con lavabo, wc, bidet, doccia con cabina; in prossimità della finestra è alloggiata la caldaia murale a gas metano per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria (v. ALL. 5.1.2 foto da 94 a 115);

dal disimpegno si accede alla camera 3, a pianta pressoché quadrata, dotata di finestra con affaccio sul fronte nord (v. ALL. 5.1.2 foto da 116 a 131);

dal disimpegno si accede al ripostiglio, a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sul fronte nord (v. ALL. 5.1.2 foto da 132 a 138).

Condizioni generali dell'immobile:

ABITAZIONE:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) l'abitazione è risultata, nel suo insieme, in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione.

Si è riscontrata la compresenza di elementi costitutivi dei locali differenziati per epoca di realizzazione, qualità e stato; in particolare:

elementi costitutivi di media qualità e di realizzazione non recente: pavimenti, rivestimento in piastrelle della cucina e del bagno 1, infissi delle finestre;

pavimenti e rivestimenti sono generalmente risultati in discreto stato di conservazione;

negli infissi esterni si è evidenziata la necessità di registrazione e di riparazione delle tapparelle;

tutto quanto sopra si è evidenziato attraverso ispezioni "de visu" e senza indagini strumentali;

elementi costitutivi di buona qualità e di recente realizzazione: pavimento e rivestimento del bagno 1, apparecchi igienico-sanitari e rubinetterie, porte interne; tali elementi sono generalmente risultati, per quanto evidenziabile attraverso ispezioni "de visu" e senza indagini strumentali, in buono stato di conservazione.

Si segnala la presenza di localizzate situazioni di degrado riscontrate nei locali sottoelencati:

SOGGIORNO:

tratti di battiscopa mancanti (v. ALL. 5.1.2 foto 25, 26, 28);

presenza di macchie e segni umidità negli angoli delle pareti perimetrali esterne, all'attacco con il soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 19-23);

CUCINA:

presenza di macchie e segni di umidità nell'angolo tra le pareti perimetrali esterne sud-est ed all'attacco con il soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 31, 40);

presenza di screpolature nella tinteggiatura del soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 40, 41, 37);

CAMERA 1:

localizzato deterioramento di una striscia di pavimento in parquet sottostante il davanzale della finestra ed il termosifone, in adiacenza al battiscopa (v. ALL. 5.1.2 foto 50, 52, 53);

CAMERA 2:

tratti di battiscopa mancanti (v. ALL. 5.1.2 foto 64, 65, 66, 67, 69);

presenza di macchie e segni di umidità nell'angolo tra le pareti perimetrali sud-ovest ed all'attacco con il soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 62, 64, 67, 68, 70, 71);

BAGNO 1:

presenza di macchie e segni di umidità con screpolature e rigonfiamenti nella tinteggiatura, localizzati nel soffitto all'attacco con le pareti di appoggio del lavabo e della doccia (v. ALL. 5.1.2 foto 95, 101, 108);

CAMERA 3:

presenza di macchie diffuse nella tinteggiatura del soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 127, 128, 129);

RIPOSTIGLIO:

presenza di macchie e segni di umidità negli angoli della parete perimetrale esterna nord, ed all'attacco con il soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto 135, 136);

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

Infissi esterni	tipologia: ad anta singola o doppia materiale: legno; vetro semplice protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da revisionare e verniciare - Note: tapparelle malfunzionanti da revisionare;
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: ottime Riferito limitatamente a: tutte le porte dei locali interni, ad esclusione di quella del bagno 2;
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Riferito limitatamente a: porta di accesso al bagno 2 dall'antistante disimpegno;
Pavim. Interna	materiale: marmette con segnati di marmo colorato condizioni: valutabili solo localmente; pavimento quasi totalmente ricoperto da moquette e tappeti , non interamente ispezionabile Riferito limitatamente a: ingresso, soggiorno
Pavim. Interna	materiale: marmette con segnati di marmo colorato condizioni: buone Riferito limitatamente a: disimpegno
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: spazio filtro-ingresso
Pavim. Interna	materiale: marmette con segnati di marmo colorato condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: cucina
Pavim. Interna	materiale: parquet in legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: camera 1, camera 2, camera 3
Pavim. Interna	materiale: parquet in legno condizioni: valutabili solo parzialmente; piano di calpestio ingombro di oggetti accatastati Riferito limitatamente a: ripostiglio - Note: superficie del parquet deteriorata nella zona antistante la porta;
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: discrete Riferito limitatamente a: bagno 2
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: buone valutabili solo localmente; pavimento quasi totalmente ricoperto da tappeto-moquette , non interamente ispezionabile Riferito limitatamente a: bagno 1
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: maniglia; serratura semplice condizioni: ottime Riferito limitatamente a: portoncino di ingresso dallo scoperto comune, afferente a spazio-filtro di ingresso all'abitazione;
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro accessori: maniglia; serratura semplice condizioni: buone Riferito limitatamente a: portoncino di accesso all'abitazione dallo spazio-filtro di ingresso, afferente al locale ingresso;
Rivestimento	ubicazione: pareti e soffitti materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: generalmente discrete Riferito limitatamente a: pareti e soffitti dei locali, ove ispezionabili in assenza di mobilio e con esclusione delle superfici rivestite in piastrelle (cucina, bagni)

Rivestimento	ubicazione: pareti materiale: piastrelle ceramiche condizioni: discrete , ove ispezionabili in assenza di mobilio Riferito limitatamente a: cucina, bagno 2
Rivestimento	ubicazione: pareti materiale: piastrelle ceramiche con decori condizioni: ottime Riferito limitatamente a: bagno 1

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile - Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati "de visu" e senza esecuzione di indagini strumentali;
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile - Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati "de visu" e senza esecuzione di indagini strumentali;
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: gas naturale diffusori: termosifoni condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile - Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati "de visu" e senza esecuzione di indagini strumentali; non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto di riscaldamento;
Termico	alimentazione: biomasse solide diffusori: stufa (a pellet) condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile Riferito limitatamente a: ingresso-soggiorno Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati "de visu" e senza esecuzione di indagini strumentali; alla data dell'accesso la stufa a pellet è risultata attiva;

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del corpo A) abitazione di tipo A/2 (pignorata per l'intero) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICIE REALE LORDA:

è stata calcolata attraverso l'elaborazione di misure di rilievo diretto in sito indicate nella planimetria quotata in ALL. 5.2.3 pag. 1, ed è stata evidenziata in colore rosa nella planimetria in ALL. 5.2.2 pag. 1;

la superficie reale dei locali residenziali è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne e di pareti perimetrali esterne per l'intero spessore (inferiore a 50 cm);

SUPERFICIE EQUIVALENTE (RAGGUAGLIATA):

è stata determinata attraverso il prodotto tra la superficie reale lorda di cui sopra ed il relativo coefficiente di ragguaglio (pari ad 1,00);

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL CORPO A) PIGNORATO:

è risultata pari a 135,85 mq, come risulta dalla sottostante tabella:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali	sup reale lorda	1,00	135,85	€ 690,00
			135,85	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio:

Periodo: 1° semestre 2018

Zona: Vajont (PN) - zona centrale (intero capoluogo)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00=

Valore di mercato max (€/mq): 800,00=.

Descrizione:

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto B)
garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

2. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [redacted] Piena proprietà

Comproprietari:

[redacted] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

[redacted] - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **106,86**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1970-1972

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi (seminterrato, rialzato, primo) di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: discreto.

Descrizione:

GARAGE-CANTINA:

il locale garage-cantina sito al piano seminterrato del fabbricato bifamiliare, di proprietà ed a servizio di entrambe le abitazioni soprastanti, è dotato di n. 2 ingressi:

ingresso carrabile, mediante rampa rettilinea che da via Sciavalle si svolge in adiacenza al fronte ovest del fabbricato ed afferisce ad area scoperta immediatamente antistante il portone (v. ALL. 5.1.3 foto da 1 a 8);

ingresso pedonale, mediante scala rettilinea che dallo scoperto comune sul fronte est del fabbricato afferisce a corridoio che disimpegna anche la centrale termica comune (v. ALL. 5.1.3 foto da 9 a 15);

nel suo insieme, il locale garage-cantina occupa la maggior parte della superficie del piano scantinato (con esclusione del corridoio comune e della centrale termica), ed è dotato di aperture a bocca di lupo sulla parete perimetrale sud, di portone di ingresso dalla rampa sulla parete perimetrale ovest, di finestra prospiciente la scala sulla parete perimetrale est, e di porte comunicanti con il corridoio comune sul lato nord (v. ALL. 5.1.3 foto da 15 a 44).

Condizioni generali dell'immobile:

GARAGE-CANTINA:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) il locale è risultato, nel suo insieme, in discrete condizioni generali di conservazione e manutenzione, per quanto rilevabile attraverso semplici ispezioni "de visu" e senza indagini strumentali, negli elementi costitutivi effettivamente ispezionabili, laddove non occultati da depositi ed accatastamenti di materiali, mobilio, oggetti e/o masserizie.

Si segnalano alcune situazioni di degrado di elementi costitutivi:

sulla superficie del soffitto: diffusa presenza di segni di umidità, con macchie, efflorescenze, localizzate screpolature dello strato di finitura (v. ALL. 5.1.3 foto 6, 7, 15, 16, 17, 22, 27, 28, 35);

sulle superfici a vista di pareti perimetrali esterne e contro terra: presenza di segni di umidità, con estese macchie ed efflorescenze (v. ALL. 5.1.3 foto 15, 16, 17, 24, 35, 36, 37, 38);

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

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: metallo, vetro semplice protezione: inesistente condizioni: da revisionare e registrare Riferito limitatamente a: finestre del tipo "a bocca di lupo" ubicate sulla parete alla destra di chi entra nel garage dalla rampa
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: sufficienti - Note: la prima porta di accesso al locale garage-cantina (ubicata immediatamente alla sinistra di chi entra nel corridoio comune dal portoncino di ingresso dalla scala sul lato est del fabbricato) non è risultata ispezionabile in quanto occultata da mobilio, materiali, oggetti e masserizie accatastati nella cantina
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti - Note: la pavimentazione non è risultata ispezionabile sull'intera superficie del locale garage-cantina, per la presenza di depositi ed accatastamenti di mobilio, materiali, oggetti e masserizie
Portone di ingresso	materiale: alluminio e vetro condizioni: buone Riferito limitatamente a: portone di ingresso al locale garage dalla rampa esterna
Rivestimento	ubicazione: pareti e soffitto materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: generalmente scarse - Note: le superfici delle pareti non sono risultate interamente ispezionabili, in quanto occultate dalla presenza di mobilio, materiali, oggetti e masserizie

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, localmente componenti a vista condizioni: da normalizzare conformità: certificazione non disponibile - Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati semplicemente "de visu" e senza esecuzione di indagini strumentali;
-----------	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'intero corpo B) garage-cantina di tipo C/6 (pignorato nella quota indivisa di 1/2) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICIE REALE LORDA:

è stata calcolata attraverso l'elaborazione di misure di rilievo diretto in sito indicate nella planimetria quotata in ALL. 5.2.3 pag. 2, ed è stata evidenziata in colore arancio nella planimetria in ALL. 5.2.2 pag. 2; la superficie reale dell'intero locale è stata determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore (inferiore a 50 cm), pareti divisorie da locali comuni adiacenti (corridoio, centrale termica) per metà dello spessore;

SUPERFICIE EQUIVALENTE (RAGGUAGLIATA):

è stata determinata attraverso il prodotto tra la superficie reale lorda di cui sopra ed il relativo coefficiente di ragguaglio (pari a 0,50);

SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'INTERO CORPO B):

è risultata pari a 53,43 mq, come risulta dalla sottostante tabella:

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
garage-cantina	sup reale lorda	0,50	53,43	€ 690,00

53,43

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:

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

corpo A) = abitazione (pignorata per l'intero)

corpo B) = accessorio garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)

sono stati adottati sequenzialmente i criteri di seguito esposti:

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

in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (centro di Vajont, immobili residenziali in fabbricati bifamiliari nelle adiacenze di via Sciavalle), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi (v. ALL. 7.3);

applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'intero compendio oggetto di stima (v. ALL. 7.4);

conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 7.4 alle quali si rimanda, da intendersi richiamate integralmente e trascritte nel testo della presente relazione;

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

i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti dalla ulteriore banca dati risultata disponibile (v. ALL. 7.2);

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

tenendo conto essenzialmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA;

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

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

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

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

importi corrispondenti agli oneri stimati per la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate in ciascun corpo.

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.11)
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL.3.2, ALL.3.3, ALL.3.4, ALL.3.6, ALL.3.7)
Uffici del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.8)
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine (v. ALL. 3.5)
Archivio Notarile di Pordenone (v. ALL. 3.1)
Ufficio Servizi Demografici del Comune di Vajont (PN) (v. ALL. 3.9.1, ALL. 3.9.2)
Ufficio Servizi Demografici del Comune di Aviano (PN) (v. ALL. 3.9.3)
Ufficio tecnico di Comune di Vajont (PN) (v. ALL. 4);

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. 8.1)
Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari (v. ALL. 8.2);

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

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 24 mesi (anteriori a novembre 2018) ed aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche con quelli pignorati, siti in Comune di Vajont (PN) nelle adiacenze di via Sciavalle e nella lottizzazione coeva (v. ALL. 7.3).

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

desunti dalle fonti risultate disponibili:

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

Vajont, zona centrale, intero centro abitato del capoluogo, abitazioni di tipo civile in stato conservativo prevalentemente normale: min=€/mq 600,00; max=€/mq 800,00; medio=€/mq 700,00;

2) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.2):

Vajont, intero centro abitato del capoluogo, abitazioni di tipo civile in stato conservativo prevalentemente normale:

min=€/mq 531,00; max=€/mq 752,00; medio=€/mq 642,00;

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili, si desume il parametro unitario medio indicativo compreso tra €/mq 531,00 ed €/mq 800,00 con una media pari a circa €/mq 665,00=.

8.2 Valutazione corpi:**A) abitazione (pignorata per l'intero). Abitazione di tipo civile [A2]**

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 690,00=, 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. 7.4, da cui risulta:

valore stimato del subject: V = € 111.579,12;

considerata la superficie commerciale del subject esaminato (comprensivo di 1/2 del garage):

SC = mq 162,57;

il valore unitario risulta: VU = €/mq 686,37;

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):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario medio indicativo compreso €/mq 531,00= ed €/mq 800,00= con una media pari a circa €/mq 665,00=;

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 indicative, bensì su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di compravendite realmente stipulate (v. ALL. 7.3), si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima quello risultante dal procedimento estimativo MCA - Market Comparison Approach:

VU = €/mq 686,37=, in cifra tonda: €/mq 690,00=;

in conclusione, il valore complessivo stimato del corpo A), calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato pari ad € 93.736,50=

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali residenziali	135,85	€ 690,00	€ 93.736,50
Stima del corpo			€ 93.736,50
Valore corpo			€ 93.736,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 93.736,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 93.736,50

B) garage-cantina (pignorato in quota indivisa di 1/2). Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 690,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni dettagliatamente sopra esposte in riferimento alla valutazione del corpo A).

Considerata la superficie commerciale dell'intero corpo B):

SC = 53,43 mq

il valore complessivo stimato dell'intero corpo B), calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato pari ad € 36.866,70=;

il valore della quota indivisa di 1/2 del corpo B) pignorata, calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato pari ad € 18.433,35=.

CONSIDERAZIONI SULL'INDIVISIBILITA' DEL CORPO B):

Si ritiene che il corpo B) non risulti comodamente divisibile, per motivazioni insite nell'assetto geometrico-distributivo e funzionale degli spazi, nell'ubicazione delle aperture esterne e dell'accesso carrabile; infatti il locale garage-cantina, nel suo insieme, è posto a servizio comune di entrambe le unità abitative del fabbricato bifamiliare e, pur essendo dotato di n. 2 porte di ingresso allo spazio cantina dal corridoio comune, presenta un unico ingresso carrabile con relativo spazio di manovra attraverso la rampa adiacente al fronte ovest del fabbricato (v. ALL. 5.2.1 pag. 2).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
garage-cantina	53,43	€ 690,00	€ 36.866,70
Stima del corpo			€ 36.866,70
Valore corpo			€ 36.866,70
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 36.866,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.433,35

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A) abitazione (pignorata per l'intero)	Abitazione di tipo civile [A2]	135,85	€ 93.736,50	€ 93.736,50
B) garage-cantina (pignorato per la quota indivisa di 1/2)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	53,43	€ 36.866,70	€ 18.433,35

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%)	€ 16.825,48
Detrazione spese tecniche di regolarizzazione edilizia:	€ 2.450,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 92.894,37
---	--------------------

NOTE FINALI:**RISULTANZE DELLA STIMA:**

LOTTO 001 – unico facente parte di fabbricato bifamiliare in via Sciavalle n. 9 - Vajont (PN), costituito da:
CORPO A) abitazione di tipo A/2 al piano rialzato (pignorata per l'intero):

valore stimato dell'intero pignorato € 93.736,50

CORPO B) garage-cantina di tipo C/6 al piano seminterrato (pignorato per la quota indivisa di 1/2):

valore stimato dell'intero (indivisibile) € 36.866,70

valore della quota di 1/2 pignorata € 18.433,35

Riepilogo LOTTO 001 - unico:

CORPO A) intera abitazione:	€ 93.736,50
CORPO B) 1/2 garage cantina:	€ 18.433,35

sommano € 112.169,85

a detrarre:

riduzione forfettaria 15%: - € 16.825,48

spese di regolarizzazione edilizia: - € 2.450,00

prezzo base d'asta LOTTO 001 - unico: € 92.894,37

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

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 17.09.2018 (pagg. 1-9)
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 20.09.2018 (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.3:** Incarico a tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-2)
- **ALL. 1.4:** Verbali di accessi presso gli immobili pignorati (pagg. 1-3)
- **ALL. 1.5:** Moduli con dichiarazioni e recapiti telefonici degli esecutati (pagg. 1-2)

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

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale degli immobili pignorati (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale (unica pag.)
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione della particella sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (unica pag.)
- **ALL. 2.5:** Elenco degli immobili afferenti alla particella 83 del fl.3 sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (unica pag.)
- **ALL. 2.6:** Visura catastale relativa all'abitazione; fl. 3 p.lla 83 sub.1 (CORPO A) (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.7:** Visura catastale relativa al garage; fl. 3 p.lla 83 sub. 3 (CORPO B) (pagg. 1-4)
- **ALL. 2.8:** Visura catastale relativa all'area di base del fabbricato fl.3 p.lla 83 (pagg. 1-3)
- **ALL. 2.9:** Planimetria catastale dell'abitazione sub. 1 (CORPO A) (unica pag.)
- **ALL. 2.10:** Planimetria catastale del garage sub. 3 (CORPO B) (unica pag.)
- **ALL. 2.11:** Visure catastali relative alle particelle confinanti:
 - ALL. 2.11.1:** visura catastale relativa all'abitazione fl. 3 p.lla 83 sub. 2 (pagg. 1-4)
 - ALL. 2.11.2:** visura catastale relativa all'area fl. 3 p.lla 82 (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.11.3:** visura catastale relativa all'area fl. 3 p.lla 84 (pagg. 1-2)
 - ALL. 2.11.4:** visura catastale relativa all'area fl. 3 p.lla 100 (pagg. 1-2)

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

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati agli attuali proprietari [REDACTED]
Copia di atto di compravendita per Notaio Bandieramonte Francesco di Pordenone in data 09.03.2006 rep. 3866, rilasciata da Archivio Notarile di Pordenone (pagg. 1-18)
- **ALL. 3.2:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari dal 2000 al 2006 [REDACTED]
Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di compravendita per Notaio Aldo Guarino di Maniago (PN) in data 13.12.2000 rep. 110539 (pagg.1-2)
- **ALL. 3.3:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili alla precedente proprietaria dal 1987 al 2000 [REDACTED]
 - ALL. 3.3.1:** Nota di trascrizione di atto di donazioni per Notaio Antonino Calcagno di Pieve di Cadore in data 17.04.1987 rep. 16189 (pagg. 1-5)
 - ALL. 3.3.2:** Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di donazioni per Notaio Antonino Calcagno di Pieve di Cadore in data 17.04.1987 rep. 16189 (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.4:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili agli originari proprietari ante ventennio [REDACTED]
 - ALL. 3.4.1:** Nota di trascrizione di atto di accertamento ricevuto da Notaio Antonino Calcagno di Pieve di Cadore in data 27.03.1987 rep. 15898 (pagg. 1-3)
 - ALL. 3.4.2:** Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di accertamento ricevuto da Notaio Antonino Calcagno di Pieve di Cadore del 27.03.1987 rep.15898 (pagg.1-2)
- **ALL. 3.5:** Titolo ante ventennio relativo alla costituzione del lotto edificabile sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggi pignorati:
Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di costituzione autenticato nelle firme da Notaio Gustavo Pisenti di Aviano in data 24.10.1969 rep. 5774 (unica pag.)
- **ALL. 3.6:** Ispezioni ipotecarie di ricerca del titolo derivativo ante ventennio:
 - ALL. 3.6.1:** Ispezione soggetto [REDACTED] (pagg. 1-2)
 - ALL. 3.6.2:** Elenco omonimi soggetto [REDACTED] (unica pag.)
 - ALL. 3.6.3:** Ispezione soggetto [REDACTED] (unica pag.)
 - ALL. 3.6.4:** Ispezione soggetto [REDACTED] (pagg. 1-2)
- **ALL. 3.7:** Ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto di esecuzione aggiornate al 19.10.2018:
 - ALL. 3.7.1:** ispezione su abitazione fl. 3 p.lla 83 sub. 1 (CORPO A) (unica pag.)
 - ALL. 3.7.2:** ispezione su garage fl. 3 p.lla 83 sub. 3 (CORPO B) (pagg. 1-2)

- ALL. 3.7.3: nota di trascrizione compravendita quota proprietà ½ garage (CORPO B) da parte degli attuali comproprietari ██████████ *(agg. 1-3)*
- ALL. 3.7.4: nota iscrizione ipoteca 2001 comproprietari garage *(pagg. 1-3)*
- ALL. 3.7.5: nota iscrizione ipoteca 2005 comproprietari garage *(pagg. 1-3)*
- ALL. 3.8: Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: attestazione negativa rilasciata da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Territoriale di Pordenone, e richiesta inoltrata *(pagg. 1-7)*
- ALL. 3.9: Accertamento di residenza e stato civile degli esecutati:
 - ALL. 3.9.1: certificato cumulativo residenza-stato di famiglia rilasciato da Comune di Vajont (PN), e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-6)*
 - ALL. 3.9.2: nota del Comune di Vajont (PN) sull'impossibilità di produrre l'estratto di matrimonio degli esecutati, e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-5)*
 - ALL. 3.9.3: corrispondenza intercorsa con il Comune di Aviano (PN) con riferimento all'estratto di matrimonio degli esecutati *(pagg. 1-5)*

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

- ALL. 4.1: Richiesta di accesso agli atti e corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Vajont (PN):
 - ALL. 4.1.1: Richiesta iniziale inoltrata in data 27.09.2018 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 4.1.2: Richieste integrative inoltrate in date 14.11.2018 e 23.11.2018 *(pagg. 1-5)*
 - ALL. 4.1.3: Elaborato esplicativo dello stato dei luoghi allegato alla richiesta integrativa del 14.11.2018 *(pagg. 1-11)*
 - ALL. 4.1.4: Nota di risposta dell'Ufficio Tecnico relativa alle difformità edilizie, datata 29.11.2018 prot. n. 4806 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 4.1.5: Nota integrativa di risposta dell'Ufficio Tecnico relativa agli oneri di sanatoria delle difformità edilizie, datata 04.12.2018 prot. n. 4871, e relativa richiesta *(pagg. 1-3)*
- ALL. 4.2: Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato dal Comune di Vajont (PN) e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-5)*
- ALL. 4.3: Elaborato estratto dal PRGC vigente relativo alla zonizzazione *(unica pagg.)*
- ALL. 4.4: Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente *(pagg. 1-15)*
- ALL. 4.5: Pratica edilizia n. 230/1970 avente ad oggetto Nulla osta per la costruzione del fabbricato bifamiliare insistente sul lotto 252 di Vajont:
 - ALL. 4.5.1: Estratti da grafici di progetto esecutivo approvati in data 16.01.1970, allegati al Nulla osta per l'esecuzione dei lavori n. 230 del 16.01.1970 *(pagg. 1-8)*
 - ALL. 4.5.2: Autorizzazione di abitabilità n. 230 rilasciata in data 26.08.1972 e relativa domanda presentata in data 24.01.1972 *(pagg. 1-6)*
 - ALL. 4.5.3: Scheda edilizia relativa al fabbricato in via Sciavalle n. 9, realizzato con nulla osta n. 230 del 16.01.1970 sul lotto n. 252 corrispondente al fl. 3 p.lla 83 *(pagg. 1-5)*
 - ALL. 4.5.4: Dichiarazione di nuova costruzione del fabbricato all'U.T.E. *(pagg. 1-3)*
- ALL. 4.6: Pratica edilizia n. 215/1997 avente ad oggetto denuncia di opere edili per lavori di sostituzione caldaia di riscaldamento nel fabbricato: autorizzazione ad eseguire attività edilizia n. 86 prot. 3633 rilasciata in data 08.08.1997 *(pagg. 1-9)*
- ALL. 4.7: Pratica di DIA n. 215/2008 avente ad oggetto denuncia di inizio attività per lavori di ristrutturazione edilizia, tra cui il rifacimento della copertura del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati:
 - ALL. 4.7.1: Denuncia di inizio attività presentata in data 05.12.2008 prot. n. 3693 *(pagg. 1-4)*
 - ALL. 4.7.2: Relazione tecnica illustrativa ed atti estratti dalla pratica di DIA *(pagg. 1-12)*
 - ALL. 4.7.3: Elaborati grafici allegati alla pratica di DIA *(pagg. 1-6)*

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

- ALL. 5.1: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alle date degli accessi:
 - ALL. 5.1.1: Foto generali del fabbricato e degli spazi esterni comuni, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista *(foto 1-30; pagg. 1-16)*
 - ALL. 5.1.2: Foto dell'abitazione al piano rialzato (CORPO A), corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista *(foto 1-138; pagg. 1-70)*
 - ALL. 5.1.3: Foto di garage e cantina al piano seminterrato (CORPO B), corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista *(foto 1-44; pagg. 1-23)*
 - ALL. 5.1.4: Foto di locali comuni al piano seminterrato, corredate da riferimenti planimetrici dei punti di vista *(foto 1-26; pagg. 1-14)*
- ALL. 5.2: Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alle date degli accessi:
 - ALL. 5.2.1: Planimetrie di rilievo dello stato dei luoghi *(pag. 1-2)*
 - ALL. 5.2.2: Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde *(pagg. 1-2)*

- ALL. 5.2.3: Planimetrie quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (pagg. 1-2)
- ALL. 5.2.4: Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alle date degli accessi ed assetto di cui alla planimetria catastale, con individuazione di difformità (pagg. 1-4)
- ALL. 5.2.5: Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alle date degli accessi ed assetto di cui ai grafici di progetto autorizzato il 16.01.1970, pratica edilizia n. 230 (pagg. 1-2)

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

- ALL. 6.1: Attestato di Prestazione Energetica - APE, codice certificato Regione Friuli Venezia Giulia n. 30494-2018-APE-DEF del 22.11.2018, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (pagg. 1-10)

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

- ALL. 7.1: Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (pagg. 1-2)
- ALL. 7.2: Quotazioni immobiliari estratte da: Borsinoimmobiliare.it – Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali (unica pag.)
- ALL. 7.3: Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Vajont (unica pag.)
- ALL. 7.4: 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. 1-3)
- ALL. 7.5: Computo metrico estimativo di opere di ripristino del locale garage-cantina al piano seminterato, mediante rimozione di parete divisoria interna (unica pag.)

ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- ALL. 8.1: Diritti catastali per visure da base informativa:
Ricevuta pagamento visure catastali in data 21.09.2018 (pagg. 1-2)
- ALL. 8.2: Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
 - ALL. 8.2.1: Ricevuta pagamento ispezione cartacea in data 24.09.2018 (unica pag.)
 - ALL. 8.2.2: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 02.10.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.2.3: Ricevuta pagamento ispezioni cartacee in data 03.10.2018 (unica pag.)
 - ALL. 8.2.4: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 19.10.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.2.5: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 27.10.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.2.6: Ricevuta pagamento ispezione cartacea in data 15.11.2018 (unica pag.)
 - ALL. 8.2.7: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 24.11.2018 (pagg. 1-2)
- ALL. 8.3: Diritti Comune Vajont (PN) per copie di atti estratti da pratiche edilizie (unica pag.)
- ALL. 8.4: Diritti Archivio Notarile Pordenone per rilascio copia titolo eseguiti (unica pag.)
- ALL. 8.5: Competenze tecniche per redazione di APE – Attestato di Prestazione Energetica – ing. Dennis Campagna (comprehensive di ritenuta d'acconto) (unica pag.)
- ALL. 8.6: Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
 - ALL. 8.6.1: Ricevuta pagamento visure catastali in data 02.11.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.6.2: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 02.11.2018 (pagg. 1-2)
 - ALL. 8.6.3: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 03.11.2018 (pagg. 1-2)

ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

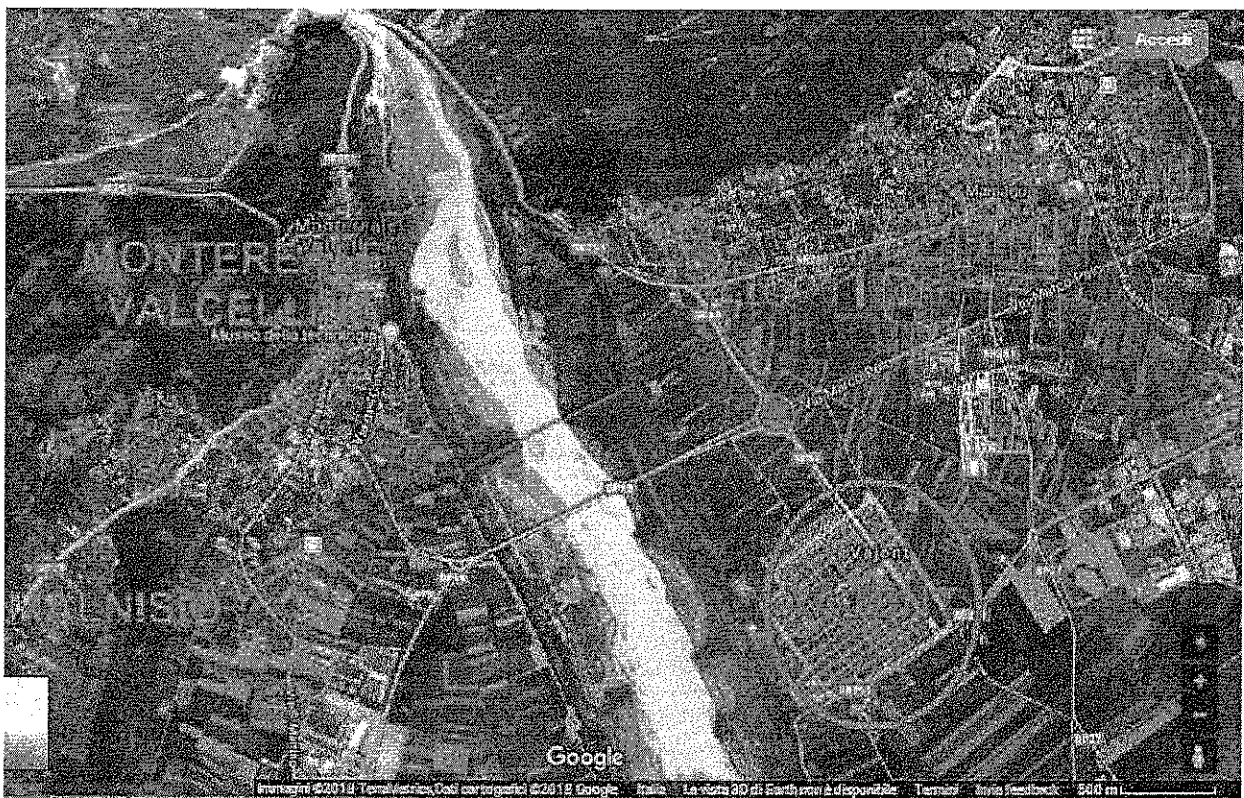
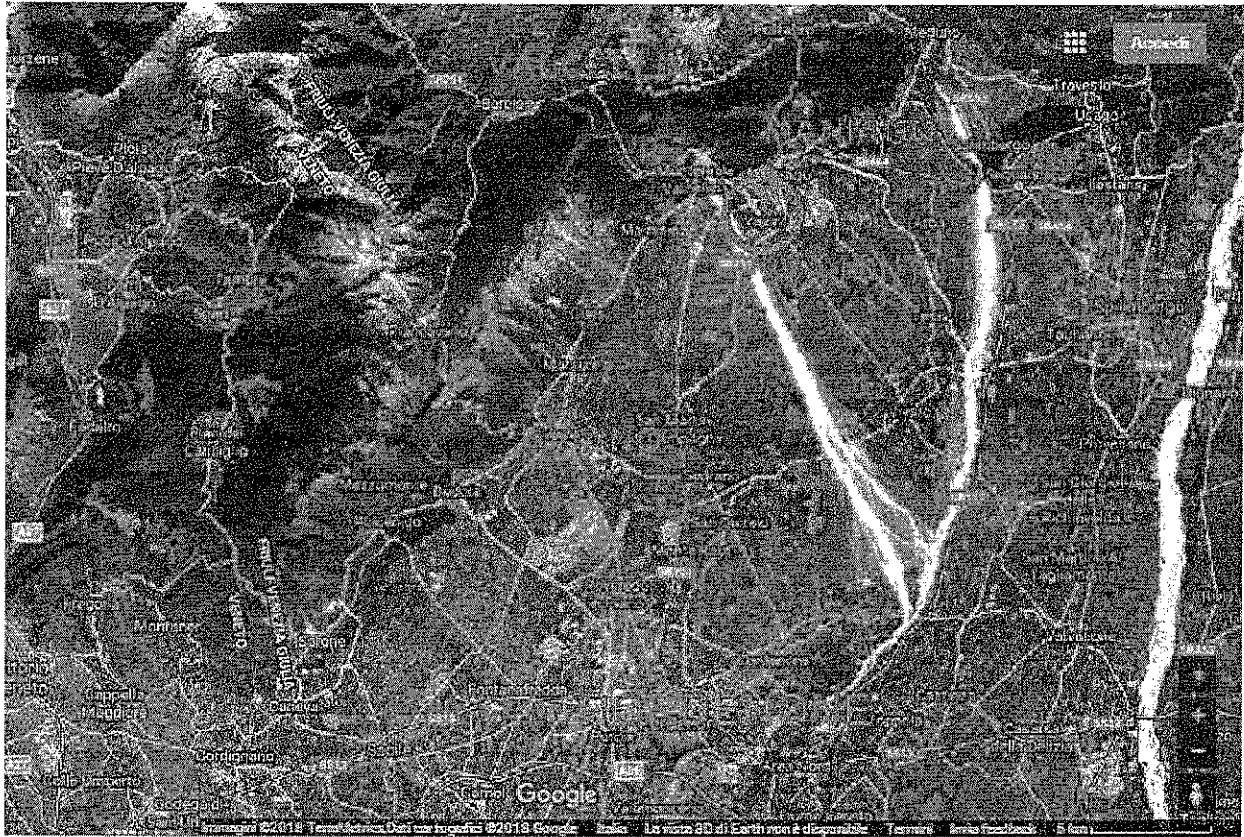
- ALL. 9.1: Certificazione notarile in data 11.04.2018 (pagg. 1-3)
- ALL. 9.2: Atto di pignoramento immobiliare (pagg. 1-8)
- ALL. 9.3: Nota di trascrizione di pignoramento (pagg. 1-4)
- ALL. 9.4: Istanza di vendita (pagg. 1- 2)
- ALL. 9.5: Avviso ai comproprietari (pagg. 1-6)

* * * * *

Data generazione:
08-12-2018 11:12:45

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello

LOCALIZZAZIONE IMMOBILI PIGNORATI A VAJONT (PN):



LOCALIZZAZIONE DEL FABBRICATO IN VIA SCIAVALLE N. 9:



VEDUTE DI VIA SCIAVALLE:

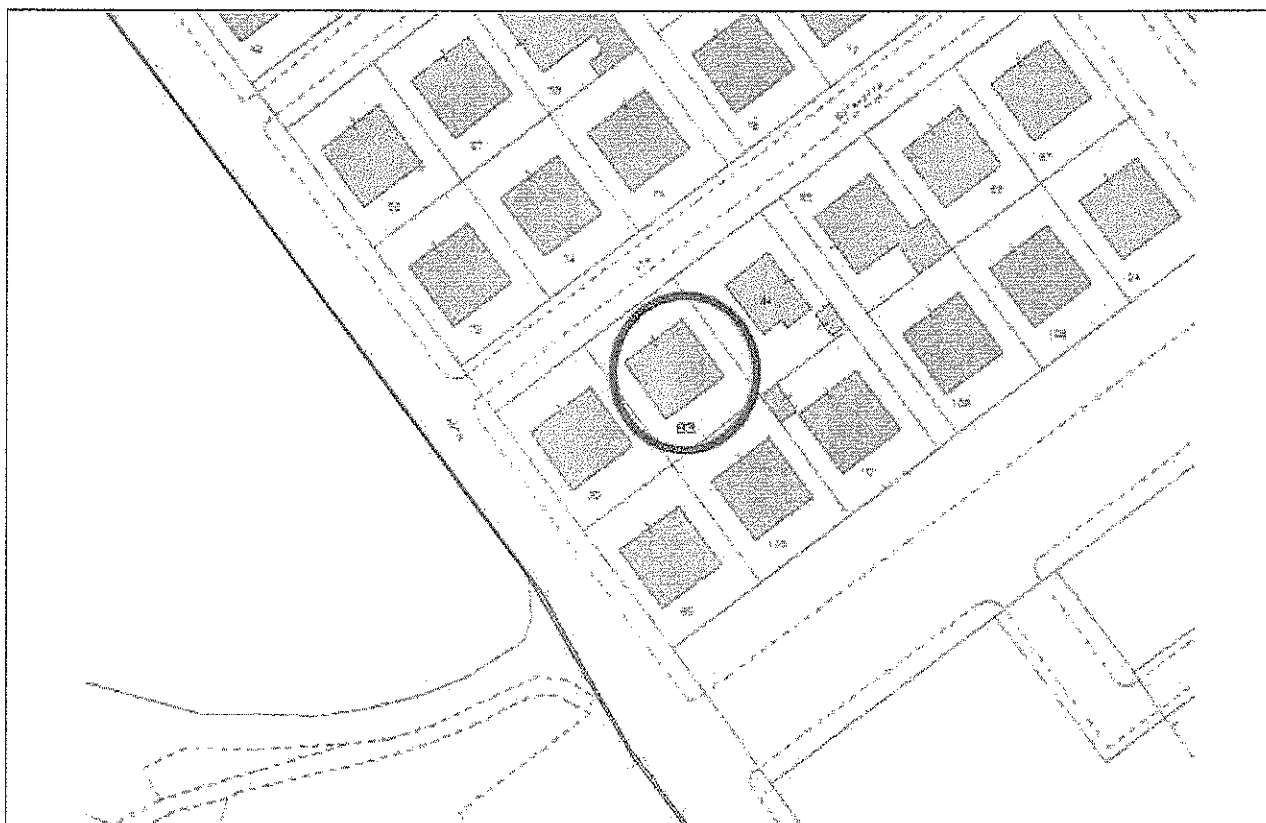


FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI:



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI
PIGNORATI:

**Comune Vajont (PN), centro - foglio 3 – particella 83
Fabbricato residenziale bifamiliare – Via Sciavalle n. 9**



N=21000

E=2300

Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. PAOLO DE LUCA

Vis. tel. (0.90 euro)



1 Particella: 83

Comune: VAJONT
Foglio: 8

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

21-Set-2018 7:1:18
Prot. n. T2187/2018

MODULARIO
F. - Cat. S. P. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 650)

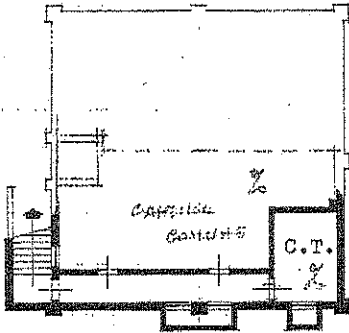
VAJONT

Via SCIAVALLE

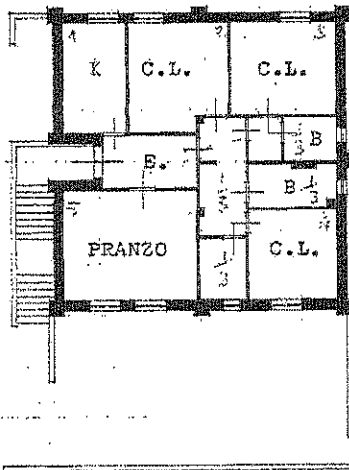
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di

Ditta

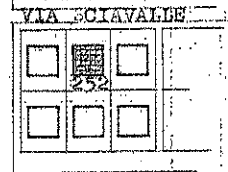
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE



PIANTA SCANTINATO H. 2.20



PIANTA PIANO RIALZATO H. 2.70



V. LE SS. GERV. E. PROT.

Planimetria S. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto del fabbricato - Circazione n. 27069/2018 - Comune di VAJONT (VI205) - s. foglio: 3 Particelle: 83 - Subaltimo I - VIA SCIAVALLE n. 9 piano: S1-I.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



3 FEB. 1977

Compilata dal **GIOM.**

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de **I GEOMETRI**

della Provincia di **PORDENONE**

DATA **29.4.1976**

Firma:



MODULARIO
P. - Cat. S. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

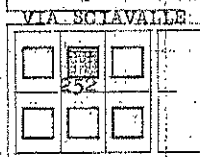
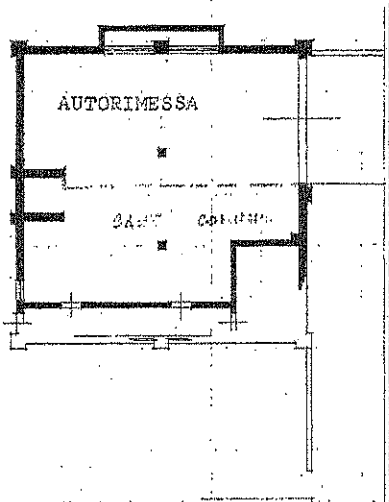
(D. DECRETO-LEGGE 10 APRILE 1950, N. 022)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VAJONT Via SCIAVALLE

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PORDENONE

PIANTA AUTORIMESSA H. 2.20



V. LE SS. GERV. E PROT.

Planimetria S. 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI F. 200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 24/09/2018 - Comune di VAJONT (02205) - Foglio 3 Pannocella 35 - Subaltemo 3 - VIA SCIAVALLE piano: S1

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Compilata dal GEOM. [REDACTED]
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de I GEOMETRI
della Provincia di PORDENONE
DATA 29.4.1976

Firma [REDACTED]

