Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **96/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-05-2020 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. TONON FRANCESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO:
Beni in Pasiano di Pordenone – Appartamento al 2°.P., posto auto e cantina al P.Int.

Esperto alla stima: Geom. FABBRO Luca
Codice fiscale: FBBLCU81S12G888K
Partita IVA: 01516590930
Studio in: Via Forniz, n. 8/1 - 33080 Porcia
Telefono: 339/3054017
Email: geom.lucafabbro@gmail.com
Pec: luca.fabbro@geopec.it

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

Ordinanza di nomina e conferimento d'incarico:
Il sottoscritto Geom. FABBRO Luca, [redacted] con studio a Porcia (PN), in via Forniz, n. 8/1, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al n. 1196 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Pordenone, ha ricevuto l'incarico di effettuare la relazione tecnico estimativa per l'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

Quesito:
<u>Il G.E., visto l'art.173 bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:</u>

1) VERIFICHI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. *567,* 2° comma c.p.c. *(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)* **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie, schede catastali ed elaborati planimetrici che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e **acquisisca** l'atto di provenienza;

2) DESCRIVA - **previo necessario accesso all'interno, in data se possibile concordata col custode -** l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale in mq., confini *(nel caso di terreni)* e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni *(lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)*;

3) ACCERTI, la conformità tra la descrizione attuale del bene *(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni)* e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) PREDISPONGA, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli *(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarati e di fallimento)*;

5) ALLEGHI, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati, preoccupandosi in caso di convenzioni matrimoniali particolari *(non di semplice convenzione di separazione*

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

dei beni), di acquisire copia delle stesse presso i competenti uffici; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione;

6) DICA se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;

7) ACCERTI se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'agenzia delle entrate degli atti privati e contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; in caso di contratto antecedente al pignoramento e, quindi, opponibile alla procedura è indispensabile che la stima contenga indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato l'atto *(analizzando il canone pattuito dal debitore-locatore e dal locatario)* in base ai parametri di mercato *(l'art. 2923 c.c. esclude l'opponibilità della locazione stipulata a canone incongruo rispetto al "giusto" canone)*;

8) INDICHI l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

9) INDICHI la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative esaminate amministravi violazione della normativa urbanistico edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e indichi le possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, effettui: la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) INDICHI se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica *(ACE/APE)* provvedendo, in mancanza e se possibile, ad acquisire la relativa certificazione *(anche avvalendosi di altro tecnico abilitato per costo non superiore ad € 250,00 oltre accessori per ciascuna unità immobiliare)*;

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

11) ACQUISISCA, presso il Comune, i certificati di conformità di tutti gli impianti rilasciati dalle ditte; in mancanza, riferisca sullo stato impiantistico;

12) INDICHI l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali *(di superficie o servitù pubbliche)* o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) ACCERTI l'esistenza di vincoli o oneri natura condominiale *(segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo)* nonché la presenza di eventuali cause in corso con domanda trascritta *(acquisendo presso la cancelleria del Tribunale di Pordenone informazioni circa lo stato delle stesse)*;

14) PROCEDA, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità essenziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

15) DICA, se l'immobile è pignorato *solo pro quota,* se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite, le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile *(in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più dei comproprietari entro l'udienza per i provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. si procederà a giudizio divisionale, con eventuale vendita dell'intero)*;

16) DETERMINI il valore dell'immobile, presa visione delle risultanze dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento *(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento)*, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramen-

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

to, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) ed applicando al valore medio nel libero mercato una riduzione in via forfetaria del 15%, in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, dell'onere a carico dell'acquirente di provvedere alle cancellazioni di trascrizioni e iscrizioni, di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive;

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Roma, n. 91 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087
Descrizione zona: Centrale

Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al secondo piano, posto auto e cantina al piano interrato
Categoria: Abitazione di tipo civile [A/2] ed Autorimesse [C/6]

Dati Catastali:

CATASTO FABBRICATI:

A) [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] [redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
Foglio 19, Particella 368, Subalterno 18, indirizzo Via Roma, piano 2, Comune di Pasiano di Pordenone (Codice: G353), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 Vani, Superficie Catastale 70 m², Rendita € 453,19.

B) [redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] [redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
Foglio 19, Particella 368, Subalterno 76, indirizzo Via Roma, piano S1, Comune di Pasiano di Pordenone (Codice: G353), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 m², Superficie Catastale 16 m², Rendita € 38,63.

2. Possesso

Bene: Via Roma, n. 91 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al secondo piano, posto auto e cantina al piano interrato
Possesso: Occupato dal Sig. [redacted] con contratto di locazione, per l'importo di euro 450,00, a cadenza mensile e con cedolare secca.
Contratto registrato telematicamente in data 27/06/2018, presso l'Agenzia Entrate di Portogruaro, con Prot. n. 3112 e serie 3T.
Tipologia contratto: 4 + 4 anni.

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Roma, n. 91 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al secondo piano, posto auto e cantina al piano interrato
Accessibilitià degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Roma, n. 91 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al secondo piano, posto auto e cantina al piano interrato
Creditori Iscritti: [redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Roma, n. 91 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: LOTTO UNICO

Corpo: Appartamento al secondo piano, posto auto e cantina al piano interrato

Comproprietari: [redacted]

6. Misure Penali

Beni: Via Roma, n. 91 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al secondo piano, posto auto e cantina al piano interrato
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Roma, n. 91 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al secondo piano, posto auto e cantina al piano interrato
Continuità delle trascrizioni: SI

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

8. Prezzo

Bene: Via Roma, n. 91 - Pasiano Di Pordenone (PN) - 33087

Lotto: LOTTO UNICO
Corpo: Appartamento al secondo piano, posto auto e cantina al piano interrato
Prezzo: € 63.100,00

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

Beni in **Pasiano Di Pordenone (PN)**
Frazione **Centro**
Via Roma, n. 91

LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? NO
Si segnala che nelle certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale, dapprima quella redatta in data 06/06/2019 e poi quella integrativa redatta in data 26/07/2019, entrambe effettuate dal Notaio TROTTA Antonio, non viene evidenziata l'ipoteca a favore [redacted] e contro il Sig. [redacted] per la quota di 1/2 delle unità oggetto di esecuzione, in quanto trattasi di ipoteca effettuata in data 31/10/2019, con Rep. n. 2754/11919, trascritta in data 04/11/2019, con Reg. Gen. n. 15671, Reg. Part. n. 2779 e quindi successiva alle certificazioni notarili allegate.
Si rimanda pertanto anche alle varie formalità trascritte al punto 4 (vincoli ed oneri giuridici) ed all'ispezione ipotecaria della presente formalità allegata (vedi allegato 8).

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

1. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: : Abitazione di tipo civile (A/2) ed Autorimessa (C/6)

Siti in Comune di Pasiano di Pordenone, Frazione Centro, in Via Roma, n. 91.

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Stato Civile: Sposato in data [redacted] con [redacted] in regime di comunione dei beni
Eventuali comproprietari:
[redacted]

Quota e tipologia del diritto
1/2 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Stato Civile: Sposata in data [redacted] con [redacted] in regime di comunione dei beni
Eventuali comproprietari:
[redacted]

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
[redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
Foglio 19, Particella 368, Subalterno 18, indirizzo Via Roma, piano 2, Comune di Pasiano di Pordenone (Codice: G353), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 Vani, Superficie Catastale 70 m², Rendita € 453,19.

Derivante da:
L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e mediante le precedenti variazioni, ovvero la variazione n. 7009.1/2007 del 30/11/2007 quale variazione nel classamento e la variazione n. 4859.1/2007 del 07/09/2007 per ampliamento-ristrutturazione ove l'unità immobiliare veniva costituita ed identificata nella consistenza così come risulta anche attualmente, mediante la soppressione delle seguenti unità:
- Foglio n. 19, Particella n. 45, Subalterni n. 1 e 2;
- Foglio n. 19, Particella n. 198, Subalterni n. 1 e 2;
- Foglio n. 19, Particella n. 216, Subalterno n. 1;
- Foglio n. 19, Particella n. 270, Subalterni n. 1 e 2;
- Foglio n. 19, Particella n. 354, Subalterni n. 1, 2, 3, 4 e 5;
- Foglio n. 19, Particella n. 366;
- Foglio n. 19, Particella n. 368.

Confini:
La Particella n. 368, ove insistono i beni oggetto di pignoramento, confina a Nord-Ovest ed a Nord-Est con la Particella n. 92, a Sud-Est con le Particelle n. 344, 349 e 353 (a loro volta confinanti con Via Roma) ed a Sud-Ovest con le Particelle n. 5 e 201.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:
[redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
[redacted] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
Foglio 19, Particella 368, Subalterno 76, indirizzo Via Roma, piano S1, Comune di Pasiano di Pordenone (Codice: G353), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 m², Superfi-

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

cie Catastale16 m², Rendita € 38,63.

Derivante da:
L'unità immobiliare in oggetto è così attualmente costituita mediante la variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e mediante le precedenti variazioni, ovvero la variazione n. 7010.1/2007 del 30/11/2007 quale variazione nel classamento e la variazione n. 4859.1/2007 del 07/09/2007 per ampliamento-ristrutturazione ove l'unità immobiliare veniva costituita ed identificata nella consistenza così come risulta anche attualmente, mediante la soppressione delle seguenti unità:
- Foglio n. 19, Particella n. 45, Subalterni n. 1 e 2;
- Foglio n. 19, Particella n. 198, Subalterni n. 1 e 2;
- Foglio n. 19, Particella n. 216, Subalterno n. 1;
- Foglio n. 19, Particella n. 270, Subalterni n. 1 e 2;
- Foglio n. 19, Particella n. 354, Subalterni n. 1, 2, 3, 4 e 5;
- Foglio n. 19, Particella n. 366;
- Foglio n. 19, Particella n. 368.

Confini:
La Particella n. 368, ove insistono i beni oggetto di pignoramento, confina a Nord-Ovest ed a Nord-Est con la Particella n. 92, a Sud-Est con le Particelle n. 344, 349 e 353 (a loro volta confinanti con Via Roma) ed a Sud-Ovest con le Particelle n. 5 e 201.

Note sulla conformità catastale:
Si dichiara la conformità catastale in quanto lo scrivente ha riscontrato che le planimetrie catastali dei Subalterni n. 18 e 76 sono conformi con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Si precisa comunque che nelle visure catastali non è indicato il numero civico, che sarebbe opportuno inserire mediante una rettifica.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: Centrale 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.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. [redacted] mediante un contratto di locazione, per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile, in regime di cedolare secca.
Contratto registrato telematicamente in data 27/06/2018, presso l'Agenzia Entrate di Portogruaro, con Prot. n. 3112 e serie 3T.
Tipologia contratto: 4 + 4 anni.

Note:
Il Sig. [redacted] ri-

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

sulta l'attuale possessore degli immobili oggetto di esecuzione mediante i seguenti subentri al contratto di locazione stipulato in data 01/06/2018 dal Sig.[redacted] con i Sig.ri[redacted] contratto registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Portogruaro in data 27/06/2018 con il n. 3112 e serie 3T (vedi anche allegati):
- In data 01/08/2018 la Sig.ra[redacted]subentrava al Sig.[redacted] mediante presentazione telematica all'Agenzia delle Entrate (con comunicazione di avvenuto ricevimento in data 02/08/2018);
- In data 01/10/2018 il Sig.[redacted]subentrava alla Sig.ra[redacted] mediante presentazione telematica all'Agenzia delle Entrate (con comunicazione di avvenuto ricevimento in data 02/10/2018).
L'importo del canone di locazione, pari ad € 450,00 mensili, ad avviso dello scrivente è congruo con i prezzi di mercato per fabbricati similari.
Si evidenzia che l'affitto stipulato in data 01/06/2018 è stato registrato in data 27/06/2018 e quindi antecedente a quella del pignoramento di data 09/04/2019 e trascritto in data 07/05/2019.

I Sig.ri[redacted] risultano proprietari degli immobili oggetto di pignoramento, mediante l'atto di compravendita di data 15/05/2008, Rep. n. 32962/23154, Notaio BEVILACQUA Guido, atto questo con data antecedente a quella del pignoramento per la procedura esecutiva in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca conc.amministrativa/riscossione a favore di[redacted]contro il Sig.[redacted] per la quota di 1/2 delle unità immobiliari site in Comune di Pasiano di Pordenone ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 19, Particella n. 368, Subalterni n. 18 e 76.
Atto del 31/10/2019, Rep. n. 2754/11919.
Ipoteca iscritta in data 04/11/2019, con Reg. Gen. n. 15671 e Reg. Part. n. 2779.
Importo ipoteca: € 88.062,96;
Importo capitale: € 44.031,48.

- **Trascrizione pregiudizievole:**
Pignoramento a favore di[redacted]contro i Sig.ri[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente pari all'intero, delle unità immobiliari site in Comune di Pasiano di Pordenone ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 19, Particella n. 368, Subalterni n. 18 e 76.
Atto di pignoramento del 09/04/2019, Rep. n. 958.
Pignoramento trascritto in data 07/05/2019, con Reg. Gen. n. 6599 e Reg. Part. n. 4806.
Si precisa che il precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 48.164,59.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca giudiziale a favore di[redacted]contro i Sig.ri[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente pari all'intero, delle unità immobiliari site in Comune di Pasiano di Pordenone ed identificate al Catasto

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

Fabbricati con il Foglio n. 19, Particella n. 368, Subalterni n. 18 e 76.
Atto giudiziario del 19/06/2017, Rep. n. 722/2017.
Ipoteca iscritta in data 26/07/2017, con Reg. Gen. n. 10155 e Reg. Part. n. 1884.
Importo ipoteca: € 350.000,00;
Importo capitale: € 340.542,41.

- **Iscrizione di ipoteca:**
Ipoteca volontaria a favore di [redacted] contro i Sig.ri [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno e complessivamente pari all'intero, delle unità immobiliari site in Comune di Pasiano di Pordenone ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 19, Particella n. 368, Subalterni n. 18 e 76.
A rogito di Notaio BEVILACQUA Guido in data 15/05/2008, Rep. n. 32963/23155.
Ipoteca iscritta in data 10/06/2008, con Reg. Gen. n. 9511 e Reg. Part. n. 1798.
Importo ipoteca: € 145.500;
Importo capitale: € 97.000.

N.B.: Alla data del 18/04/2020 non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli per i beni oggetto di pignoramento (vedi ispezioni ipotecarie allegate, compresa ipoteca del 31/10/2019).

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO AL 2°P., POSTO AUTO E CANTINA AL P.INT.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue condominiali: € 550,00.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.253,18.
Per i bilanci dell'anno 2018 e 2019 le spese insolute complessive ammontano ad € 1.253,18 (vedasi nel dettaglio la mail inviata dall'amministratore).
Millesimi di proprietà: 11,423.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.
Unitamente ai progetti edilizi risulta depositata Asseverazione di cui al D.M. 14/06/1989, n. 236 e Circolare Ministeriale 22/06/1989/U.l. "Barriere Architettoniche", redatta in data 18/09/2007 dal Geom. TREVISIOL Guido (vedi documentazione edilizia allegata).

Attestazione Prestazione Energetica: Presente.
Indice di prestazione energetica: D.
Note Indice di prestazione energetica: Vedi attestato di prestazione energetica allegato
(Si precisa che si è provveduto ad effettuare l'APE in quanto non era presente nel registro del F.V.G. – Sirape).

Avvertenze ulteriori

Dalla documentazione acquisita non risulterebbero vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, così come non risulterebbero diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

Dalla documentazione acquisita non risultano cause in corso con domanda trascritta.

I beni oggetto di esecuzione vengono stimati in un unico lotto di vendita e non sono comodamente divisibili.

Il Sig.[redacted]e la[redacted] hanno contratto matrimonio il giorno 28/08/1983 presso il Comune di Portogruaro (VE). Non vi sono annotazioni. (vedi estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Portogruaro allegato).

In data 17/04/2007, il Sig.[redacted] in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale, con sede in Pravisdomini (PN), dichiarava di aver realizzato l'impianto elettrico, impianto TV e video, tutto delle parti comuni del complesso "Palazzo Roma", in modo conforme alla regola dell'arte.
In data 17/04/2007, il Sig.[redacted] in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale, con sede in Pravisdomini (PN), dichiarava di aver realizzato gli impianti elettrici dell'appartamento al secondo piano oggetto di esecuzione, in modo conforme alla regola dell'arte.

In data 04/09/2007, il Sig.[redacted] in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale, con sede ad Annone Veneto (VE), dichiarava di aver realizzato la linea per l'alimentazione di n. 2 idranti e l'installazione di n. 2 idranti del complesso "Palazzo Roma", in modo conforme alla regola dell'arte.
In data 04/09/2007, il Sig.[redacted] in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale, con sede ad Annone Veneto (VE), dichiarava di aver realizzato l'impianto idro termo sanitario dell'appartamento al secondo piano oggetto di esecuzione, in modo conforme alla regola dell'arte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietari:
[redacted]proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;
[redacted] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.
Proprietari dal 15/05/2008 ad oggi (attuali proprietari), mediante l'atto di compravendita di data 15/05/2008, a rogito di Notaio Bevilacqua Guido, Rep. n. 32962/23154, trascritto in data 10/06/2008, con Reg. Gen n. 9510 e Reg. Part. n. 6431.
Note:
Con l'atto di compravendita di data 15/05/2008, i Sig.ri[redacted] acquistavano dalla ditta Immobiliare[redacted]la quota di proprietà di 1/2 ciascuno e complessivamente pari all'intero, delle unità immobiliari site in Comune di Pasiano di Pordenone ed identificate al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 19, Particella n. 368, Subalterni n. 18 e 76.

Proprietario:
[redacted]proprietario per la quota di 1/1.

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3481165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

Proprietario dal 17/04/2003 al 15/08/2008.
Si precisa che la ditta Immobiliare[redacted]risultava proprietaria delle unità immobiliari oggetto di esecuzione mediante i seguenti atti di trasferimento delle unità precedenti e soppresse, che in data 07/09/2007 hanno dato origine ai Subalterni n. 18 e 76 (vedi anche storico catastale):
- Unità identificate con il Foglio n. 19, Particella n. 45, Subalterni n. 1 e 2, Particella n. 198, Subalterni n. 1 e 2, Particella n. 216, Subalterno n. 1 e Particella n. 368; acquistate per la quota di 1/1 (intero) dalla ditta Immobiliare[redacted]mediante l'atto di compravendita di data 17/04/2003, Notaio BEVILACQUA Guido, Rep. n. 19841, dai Sig.ri [redacted] tutti questi proprietari da data antecedente al ventennio;
- Unità identificate con il Foglio n. 19, Particella n. 270, Subalterni n. 1 e 2; acquistate per la quota di 1/1 (intero) dalla ditta Immobiliare[redacted]mediante l'atto di compravendita di data 15/09/2003, Notaio BEVILACQUA Guido, Rep. n. 20846, dai Sig.ri [redacted]il 27/10/1919, tutti questi proprietari da data antecedente al ventennio;
- Unità identificate con il Foglio n. 19, Particella n. 354, Subalterni n. 1, 2, 3, 4 e 5 e Particella n. 366; acquistate per la quota di 1/1 (intero) dalla ditta Immobiliare[redacted]mediante l'atto di compravendita di data 22/12/2003, Notaio BEVILACQUA Guido, Rep. n. 21681/14420, dai Sig.ri[redacted]
In precedenza, i Sig.ri[redacted]per la quota di 4/18,[redacted]per la quota di 7/18 e[redacted]per la quota di 7/18, acquisivano la proprietà delle unità mediante la denuncia di successione del 07/11/2000, Rep. n. 14/933, in morte del Sig.[redacted]e deceduto in data 13/05/2000. Il Sig.[redacted]risultava proprietario da data antecedente al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2004/074.
Intestazione:[redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia.
Per lavori: Demolizione dei fabbricati esistenti e costruzione di un complesso residenziale, direzionale e commerciale, denominato "Palazzo Roma".
Oggetto: Nuova costruzione.
Presentazione della Domanda in data 24/03/2004, con Prot. n. 6405/04.
Rilascio della Concessione in data 22/07/2004, con Prot. n. 15204.
Abitabilità-Agibilità parziale rilasciata in data 18/12/2007, con Prot. n. 22429/07.
NOTE:
Sono comprese le seguenti Concessioni Edilizie per opere eseguite in variante:
- Concessione Edilizia del 02/08/2005, con Prot. n. 15227, pratica edilizia n. 2005/041, per lavori in variante quali la realizzazione dell'ampliamento di un negozio e modifiche

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

interne al fabbricato ad uso residenziale e commerciale;
- Concessione Edilizia del 07/08/2007, con Prot. n. 14320, pratica edilizia n. 2007/062, per lavori in variante alla costruzione di un complesso edilizio residenziale, direzionale e commerciale denominato "Palazzo Roma".

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile (A/2) ed Autorimessa (C/6)

Note sulla conformità edilizia:
In base a quanto accertato, si dichiara che le unità oggetto di esecuzione sono conformi con le piante di progetto fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pasiano di Pordenone.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A/2] ed Autorimessa [C/6]

Strumento urbanistico Approvato:	VARIANTE AL PRGC N°20 DI REVISIONE DEI VINCOLI ESPROPRIATIVI
Zona omogenea:	Zona B0 - Di completamento, di Pasiano Centro
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	3,0 mc/mq
Altezza massima ammessa:	15 ml

Note generali: Vedi anche estratto del P.R.G.C. e normative allegati.

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

Descrizione: **APPARTAMENTO AL 2°P., POSTO AUTO E CANTINA AL P.INT.**

Il giorno 26 Febbraio 2020 il sottoscritto Geom. FABBRO Luca effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, alla presenza del Geom. [redacted] quale tecnico incaricato dallo scrivente di effettuare l'APE per l'appartamento oggetto di stima e del Sig. [redacted] quale affittuario degli immobili oggetto di esecuzione.
Durante il sopralluogo si visionavano nel dettaglio i beni immobili in oggetto, si effettuavano le varie verifiche in particolare all'interno dell'appartamento oggetto di esecuzione e si provvedeva ad eseguire la necessaria documentazione fotografica degli stessi.
Nello specifico trattasi di un appartamento sito al secondo piano, di un relativo posto auto e cantina al piano interrato, tutti siti in un maggior fabbricato quale il condominio "Palazzo Roma", ubicato in Via Roma nel Comune di Pasiano di Pordenone. Tale immobile è posizionato nel centro del Comune in oggetto.
Il fabbricato principale è stato realizzato con 4 piani fuori terra principali, un piano mansardato collegato alle unità del terzo piano ed un piano interrato. Il piano terra è adibito a negozi ed uffici, i quali tutti prospettano su di un ampio porticato, mentre nei piani superiori vi sono quasi ed esclusivamente unità residenziali eccetto qualche ufficio. Nel piano interrato vi sono i posti auto e le cantine di pertinenza delle unità principali ai piani fuori terra.
Il fabbricato, ove sono site le unità oggetto di esecuzione, insiste nella Particella n. 368, di cui al Foglio n. 19 del Comune di Pasiano di Pordenone ed ha un corpo di fabbrica ad "U". Tale Particella n. 368 al piano terra comprende la porzione di porticato con pavimento in lastre di "pietra piasentina" che circonda le unità stesse al piano terra, vi è poi un'ampia corte interna al corpo di fabbrica in sampietrini priva di recinzioni. Infatti, la Particella n. 368 sul fronte strada (Via Roma) confina con un marciapiede pubblico (che a sua volta confina con Via Roma), mentre ai lati Nord-Est e Nord-Ovest confina la Particella n. 92 che risulta di proprietà del Comune, il tutto senza recinzioni, eccetto nel lato Sud-Ovest a confine con le Particelle n. 5 e 201 di altra proprietà, ove vi è l'unica recinzione di confine con un muretto di base in cemento e con paletti e rete in metallo, precisando che una porzione (fascia) di fabbricato della Particella n. 368 è a ridosso (confinate) con il fabbricato di cui alla Particella n. 201. Fra la porzione di fabbricato a Sud-Ovest della Particella n. 368 e le Particelle n. 5 e 201, vi è la rampa di accesso ai garage, oltre ad una fascia di corte adibita a verde tra la rampa per il piano interrato e le suddette Particelle n. 5 e 201. Pertanto, per poter accedere con le autovetture al piano interrato di cui al complesso "Residenza Roma", ove insistono le unità oggetto di esecuzione (Particella n. 368), si transita attraverso la Particella n. 92 di proprietà del Comune di Pasiano di Pordenone, senza che vi siano accessi carrai o altro, così come si accede alla corte esterna o ai porticati condominiali (della Particella n. 368) senza che vi siano cancelli pedonali o carrai.
La rampa di accesso al piano interrato è in cemento e per accedere all'interno del piano interrato vi è un portone in metallo automatico radiocomandato (con struttura in elementi in metallo e rete in metallo).
In base ai documenti edilizi acquisiti, i lavori del fabbricato principale (Palazzo Roma) risultano effettuati tra gli anni 2004 e 2007.
Sempre dai documenti edilizi acquisiti, risulta il fabbricato è suddiviso in due corpi di fabbrica separati da un giunto termico antisismico, che poggiano su di una platea in calcestruzzo armato, l'involucro è con un telaio in calcestruzzo armato con pilastri, setti e travi in spessore in calcestruzzo armato, solai di latero-cemento del tipo "Bausta". Le murature perimetrali del piano interrato, dei vani ascensore e del corpo scala, sono anch'esse in calcestruzzo armato, mentre i tamponamenti perimetrali sono realizzati in laterizio "Termofon" dello spessore di 25 cm. Le pareti esterne

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

sono rivestite con cappotto e con tinteggiatura per esterni al quarzo con effetto graffiato, di colore grigio al piano terra, giallo e rosso chiaro nei piani superiori, con anche delle porzioni delle facciate parzialmente rivestite in rasatura ai silicati di colore grigio, mentre i pilastri del porticato sono rivestiti con lastre di "pietra piasentina".
I muri divisori tra gli appartamenti e delle parti comuni sono costituiti da doppio parametro spessore cm 12+12 di laterizio con interposto pannello fonoassorbente. Le pareti divisorie interne sono formate da tramezze forate di laterizio spessore cm 8 grezzo.
La copertura è con struttura portante in travi massicci di abete e con sopra tetto del tipo ventilato con isolamento, mentre il manto di copertura è in tegole curve di laterizio. Le grondaie ed i pluviali sono in rame.
Gli scarichi portano in fognatura.
Come già descritto in precedenza, i marciapiedi condominiali sono in lastre di "Pietra Piasentina".
Per accedere all'unità oggetto di esecuzione al secondo piano (Subalterno n. 18) vi è l'ingresso del vano scale condominiale che è posto con affaccio alla corte interna del fabbricato. La porta d'ingresso condominiale è in alluminio satinato con vetrocamera, le scale interne ed i battiscopa sono in marmo ed è anche presente l'ascensore.
Nello specifico, per le unità oggetto di esecuzione è stato accertato quanto segue.
L'appartamento principale, ubicato al secondo piano, è identificato con il Subalterno n. 18 ed è composto da una zona giorno di un unico ampio vano a soggiorno e cucina, con un terrazzino esterno ove vi è anche la caldaia e da una zona notte con disimpegno, 2 camere da letto ed un bagno.
I pavimenti della zona giorno sono sia legno per la porzione soggiorno verso l'ingresso ed in piastrelle di gres nella porzione della cucina, sono in gres nel terrazzino, in legno nel disimpegno, nelle camere da letto ed in gres nel bagno.
Le pareti interne sono rivestite con intonaco e tinteggiatura per interni, eccetto il bagno che è rivestito con piastrelle in gres.
I soffitti dei locali interni sono rivestiti con intonaco e tinteggiatura per interni.
I battiscopa dei vani interni sono in legno, eccetto il bagno che ne è privo, mentre sono in gres nel terrazzo.
Il terrazzo esterno ha il parapetto con muretto di base, davanzale in pietra e corrimano in acciaio inox satinato.
La porta d'ingresso dell'appartamento è in legno del tipo blindata, le porte interne sono in legno cieche in tinta legno, mentre le finestre sono in legno con vetrocamera, con davanzali in "pietra piasentina" levigata e balconi in legno di colore rosso bordeaux.
L'altezza utile rilevata dell'appartamento è di 254 cm.
Nel terrazzo esterno vi è la caldaia alimentata a gas metano.
Vi sono i certificati di conformità degli impianti, sia per l'impianto elettrico che per l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento, certificati questi rilasciati nell'anno 2007 per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità-Agibilità parziale (vedi anche documentazione edilizia allegata). Il riscaldamento avviene con radiatori in acciaio e sopra la porta del bagno vi è anche un'unità interna dell'impianto di climatizzazione.
Invece al piano interrato vi sono il posto auto e la relativa cantina identificati nel Subalterno n. 76.
Il posto auto è delimitato esclusivamente da un pilastro e dal muro della cantina, ha il pavimento in cemento lisciato in continuazione al pavimento dell'area manovra condominiale del piano interrato, dalla quale si può accedere alla rampa che porta all'esterno e viceversa. La cantina è posta dietro il posto auto, ha una porta d'accesso in alluminio cieca di colore grigio chiaro, ha i muri interni in calcestruzzo armato e blocchi di cemento e le pareti sono rivestite con tinteggiatura per interni. Il soffitto del posto auto e della cantina è rivestito anch'esso con tinteggiatura per interni.
L'altezza utile interna è di 248 cm.

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

1. Quota e tipologia del diritto
1/2 di[redacted]**- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:[redacted]
Stato Civile: Sposato in data 28/08/1983 con[redacted] in regime di comunione dei beni
Eventuali comproprietari:
[redacted]

2. Quota e tipologia del diritto
1/2 di[redacted]**- Piena proprietà**
Cod. Fiscale:[redacted]
Stato Civile: Sposata in data 28/08/1983 con[redacted] in regime di comunione dei beni
Eventuali comproprietari:
[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **88,90**

Condizioni di vendita:
La presente vendita è forzata e per questo l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili e occulti e/o per mancanza di qualità.
L'immobile è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli eventuali diritti, azioni, ragioni, usi, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive anche se non citate negli atti e nella relazione.
Non sono state eseguite indagini, ispezioni, prove e verifiche sull'efficienza e sulla conformità degli impianti tecnologici (caldaia, impianto elettrico, gas, acquedotto, etc.) né alla messa in servizio degli stessi, per cui ogni eventuale attività di completamento, revisione, riparazione, adeguamento, integrazione dell'esistente, spese tecniche ect. graverà interamente sull'aggiudicatario.
La decurtazione al valore di stima tiene già in conto all'assenza di garanzia per possibili vizi e malfunzionamenti.

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Vani principali al 2°P.	sup lorda di pavimento	1,00	68,45	€ 950,00
Terrazzo al 2°P.	sup lorda di pavimento	0,35	1,02	€ 950,00
Posto auto al P.Int.	sup lorda di pavimento	0,50	6,50	€ 950,00

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

Cantina al P.Int.	sup lorda di pavimento	0,50	2,28	€ 950,00
			78,25	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Criteri di stima:
Per la stima degli 'immobili oggetto di pignoramento si è provveduto a effettuare una attenta analisi del mercato immobiliare dei beni ubicati nella zona circostante, individuando quindi il valore medio di mercato per fabbricati similari come tipologia, dimensione e anzianità e tenendo anche conto dello stato di fatto in cui si trovano i beni oggetto di stima.
Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche, anzianità e posizione del fabbricato principale, ad avviso del sottoscritto è corretto utilizzare un valore medio di mercato di € 950,00 al metro quadrato per la superficie commerciale degli immobili, calcolata come SEL (Superficie Esterna Lorda).
Si precisa che nel valore di stima sono comprese tutte le parti comuni di pertinenza degli immobili oggetto di pignoramento.

Elenco fonti:
Catasto di Pordenone;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone;
Uffici del registro di Pordenone;
Ufficio tecnico di Pasiano di Pordenone.

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

8.2 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO AL 2°P., POSTO AUTO E CANTINA AL P.INT.
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.337,50.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Vani principali al 2°P.	68,45	€ 950,00	€ 65.027,50
Terrazzo al 2°P.	1,02	€ 950,00	€ 969,00
Posto auto al P.Int.	6,50	€ 950,00	€ 6.175,00
Cantina al P.Int.	2,28	€ 950,00	€ 2.166,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 74.337,50
Valore Netto complessivo dell'intero (quota di 1/1) **€ 74.337,50**

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
APPARTAMENTO AL 2°P., CANTINA E POSTO AUTO AL P.INT.	Abitazione di tipo civile (A/2) ed Autorimessa (C/6)	78,25	€ 74.337,50	€ 74.337,50

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. - € 11.150,63

8.4 Prezzo base d'asta del lotto (quota di 1/1):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 63.100,00 (arrotondati)**

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40

Con quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato ritiene di aver correttamente adempito all'incarico conferitogli e ringrazia la S.V. per la fiducia accordata.

Data generazione:
14-04-2020 18:04:24

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Fabbro

Allegati:
1 – Documentazione fotografica
2 – Documentazione catastale
3 – Estratto del P.R.G.C. e normative
4 – Documenti edilizi
5 – Documentazione condominiale
6 – Attestato di prestazione energetica
7 – Atto di compravendita del 15/05/2008, comunicazione Agenzia Entrate di Pordenone e contratto d'affitto
8 – Ispezioni ipotecarie del 18/04/2020
9 – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
10 – Verbale di sopralluogo del 26/02/2020

Firmato Da: FABBRO LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 348165e5da287f4ee4ce6c7037b3bc40