# Tribunale di Pordenone PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

contro:

N° Gen. Rep. 93/2020

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-11-2021

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ROBERTA BOLZONI

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

# Bene in Sacile (PN)

capoluogo, via XXXI Ottobre n. 2 Condominio "VILLA VERDE" corpo unico pignorato: abitazione+cantina+garage

Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello

Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P Partita IVA: 07970711219

Studio in: Via Montereale 33 - 33170 Pordenone

**Telefono:** 0434-030144 **Cellulare:** 349-1483584

Email: francescaaiello.arch@libero.it

Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

;

# **INDICE SINTETICO:**

# 1. Dati Catastali

**Bene:** via XXXI Ottobre n. 2 - Condominio Villa Verde - capoluogo - Sacile (PN) - 33077 **Descrizione zona:** 

Gli immobili pignorati sono siti in Comune di Sacile (PN), in zona residenziale centrale ubicata a sud-ovest del centro storico, nelle adiacenze della stazione ferroviaria, all'incrocio tra l'asse viario principale Viale G. Lacchin e Via XXXI Ottobre (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage) Corpo: unico (abitazione+cantina+garage) Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

ABITAZIONE+CANTINA:

Dal 31.10.2019 (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.7.1):

proprietà per 1/1;

foglio 14, particella 1551, subalterno 1, scheda catastale n. 0152154 serie O presentata in data 12.02.1971, indirizzo via XXXI Ottobre n. 2, interno 2, piano S1 (cantina)-T (abitazione), Comune Sacile (PN), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie totale 163,00 mq; totale escluse aree scoperte 155,00 mq, rendita € 805,67.

**GARAGE:** 

Dal 31.10.2019 (v. ALL. 2.6.2, ALL. 2.7.2):

proprietà per 1/1;

foglio 14, particella 1551, subalterno 9, scheda catastale n. 0152161 serie O presentata in data 12.02.1971, indirizzo via XXXI Ottobre n. 2, interno 2, piano S1, Comune Sacile (PN), categoria C/6, classe 3, consistenza 15,00 mg, superficie 15,00 mg, rendita € 65,07.

# 2. Possesso

Bene: via XXXI Ottobre n. 2 - Condominio Villa Verde - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage) **Corpo:** unico (abitazione+cantina+garage)

Possesso: Occupato da , con contratto di locazione stipulato in data

31/10/2019 per l'importo di euro 800,00 con cadenza mensile (v. ALL. 3.7.1); Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: contratto registrato a Pordenone il 04/11/2019 ai nn. 7644 serie 3T;

Tipologia contratto: durata di 4 anni con decorrenza dal 01.11.2019:

Data di rilascio: prevista entro il 27/08/2021 su disdetta del conduttore (v. ALL. 1.8).

# 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via XXXI Ottobre n. 2 - Condominio Villa Verde - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage) **Corpo:** unico (abitazione+cantina+garage)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

# 4. Creditori Iscritti

Bene: via XXXI Ottobre n. 2 - Condominio Villa Verde - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage) **Corpo:** unico (abitazione+cantina+garage)

Creditori Iscritti: UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB

SOCIETA' PER AZIONI

# 5. Comproprietari

Beni: via XXXI Ottobre n. 2 - Condominio Villa Verde - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

Corpo: unico (abitazione+cantina+garage)

Comproprietari: Nessuno

# 6. Misure Penali

Beni: via XXXI Ottobre n. 2 - Condominio Villa Verde - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage) **Corpo:** unico (abitazione+cantina+garage)

Misure Penali: NO

# 7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via XXXI Ottobre n. 2 - Condominio Villa Verde - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage) **Corpo:** unico (abitazione+cantina+garage)

Continuità delle trascrizioni: SI

# 8. Prezzo

Bene: via XXXI Ottobre n. 2 - Condominio Villa Verde - capoluogo - Sacile (PN) - 33077

Lotto: 001 – unico (abitazione+cantina+garage)
Prezzo base d'asta del lotto: € 191.293,21

# **SOMMARIO**:

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage)	
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+cantina+garage)	6
Informazioni in merito alla conformità catastale	8
2) Descrizione generale (quartiere e zona)	9
3) Stato di possesso	10
4) Vincoli ed oneri giuridici	11
5) Altre informazioni per l'acquirente	11
6) Attuali e precedenti proprietari:	13
6.1) Attuale proprietaria dal 31.10.2019	
6.2) Precedenti proprietarie dal 28.11.2017	15
6.3) Precedente proprietaria dal 16.07.2003	16
6.4) Precedenti proprietari dal 14.05.2003	17
7) Pratiche edilizie	
7.1) Conformità edilizia	
7.2) Conformità urbanistica	. 23
Descrizione del corpo unico (abitazione+cantina+garage)	
Informazioni relative al calcolo della consistenza	. 28
Accessori	29
8) Valutazione complessiva del lotto	30
8.1) Criteri e fonti	. 30
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+cantina+garage)	
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima	
8.4) Prezzo base d'asta del lotto	. 33
ELENCO ALLEGATI	21

# Beni in Sacile (PN) Località/Frazione capoluogo via XXXI Ottobre n. 2 - Condominio Villa Verde

**Lotto:** 001 - unico (abitazione+cantina+garage)

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

```
La parte creditrice procedente ha prodotto, tra l'altro, la seguente documentazione:
   certificazione notarile in data 29.10.2020 (v. ALL. 10.1);
   nota di trascrizione di pignoramento immobiliare (v. ALL. 10.3);
   atto di pignoramento (v. ALL. 10.2);
   istanza di vendita (v. ALL. 10.4);
   notifica di titolo esecutivo e contestuale atto di precetto in data 24.01.2020, con allegato contratto di
   mutuo fondiario in data 05.03.2008, atto di precetto in data 05.03.2020 (v. ALL. 10.5, ALL. 10.6);
   nota di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 05.03.2008 (v. ALL. 10.7).
   La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:
> acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a gennaio/febbraio/aprile 2021:
   estratto di mappa catastale rettificato (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.8);
   elenco immobili del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.5);
   visura catastale storica dell'unità immobiliare abitazione+cantina (v. ALL. 2.6.1);
   visura catastale storica dell'unità immobiliare garage (v. ALL. 2.6.2);
   visura catastale storica dell'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari
   pignorate (v. ALL. 2.6.3);
   visure catastali delle aree confinanti con l'area di base del fabbricato (v. ALL. 2.6.5);
   planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL.2.7.1, ALL. 2.7.2);
   non è risultato presente in atti informatizzati del catasto l'elaborato planimetrico del fabbricato;
acquisizione di titolo di provenienza della proprietà all'esecutata (v. ALL. 3.1);
➤ <u>acquisizione di ispezioni ipotecarie, titoli e note di trascrizione:</u>
   titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari (v. ALL. 3.2.1);
   ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate, aggiornate al 01.02.2021 (v. ALL. 3.5);
   note di trascrizione di titoli di passaggi di proprietà (v. ALL 3.3.2, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3);
   note di trascrizione/iscrizione sulle unità immobiliari pignorate risultanti al 01.02.2021 (v. ALL. 3.6);
   La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si
   Pignoramento in data 17.08.2020, trascritto in data 02.09.2020 in favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE
   SPA (v. ALL. 10.2, ALL. 10.3).
   Titolo di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento:
   1) Titolo di provenienza della proprietà all'esecutata
   atto di risoluzione parziale consensuale di donazione per Notaio Giuseppe Scioli in data 31.10.2019 rep.
   16705 (v. ALL. 3.1); la trascrizione dl titolo si desume da certificazione notarile (v. ALL. 10.1) e da ispezioni
   ipotecarie sugli immobili (v. ALL. 3.5);
   2) Titolo di provenienza della proprietà alle precedenti proprietarie
                                    <u>:</u>
   atto di donazione per Notaio Giuseppe Scioli in data 28.11.2017 rep. 13822 (v. ALL. 3.2); la trascrizione del
   titolo si desume da certificazione notarile (v. ALL. 10.1) e da ispezioni ipotecarie sugli immobili (v. ALL. 3.5);
   3) Titolo di provenienza della proprietà alla precedente proprietaria
   atto di donazione per Notaio Romano Jus in data 16.07.2003 rep. 99744 (v. ALL. 3.3); la nota di trascrizione
```

del titolo (v. ALL. 3.3.2) si desume anche da certificazione notarile (v. ALL. 10.1) e da ispezioni ipotecarie sugli immobili (v. ALL. 3.5);

4) Titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari

per successione di

(v. ALL. 3.4.2) e la nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità (v. ALL. 3.4.3) si desumono altresì da certificazione notarile (v. ALL. 10.1) e da ispezioni ipotecarie sugli immobili (v. ALL. 3.5);

5) Titoli di provenienza della proprietà ante ventennio a

ciascuno per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà: da relazione notarile (v. ALL. 10.1) si desume che anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano pervenuti come sopra in forza di titoli ultraventennali pacifici e non contestati, così come risultante dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

# 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico (abitazione+cantina+garage).

# Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: capoluogo, via XXXI Ottobre n. 2 - Condominio Villa Verde

Il corpo unico pignorato si compone di 2 unità immobiliari facenti parte del fabbricato multipiano denominato "Condominio VILLA VERDE" in Sacile (PN), via XXXI Ottobre civico n. 2 (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.4, ALL. 2.7, ALL. 6.1.1).

Il fabbricato (con ascensore) comprende abitazioni dal piano rialzato al piano terzo, e cantine e garages al piano scantinato seminterrato (v. ALL. 2.5).

Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:

# ABITAZIONE+CANTINA (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.7.1):

abitazione al piano rialzato, interno n. 2, accessibile dall'atrio di ingresso al fabbricato ed al vano scala di collegamento interpiano;

costituita da: ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina con balcone, disimpegno, studio, bagno finestrato, camera, camera da letto con annesso bagno finestrato (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2);

cantina al piano scantinato seminterrato, interno n. 2, accessibile da corridoio comune comunicante sia con il vano scala di collegamento interpiano, sia con spazi comuni afferenti a scoperto comune accessibile dalla strada pubblica attraverso rampa carrabile (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.3);

# **GARAGE:** (v. ALL. 2.6.2, ALL. 2.7.2):

garage al piano scantinato seminterrato, box n. 2, accessibile dalla strada via XXXI Ottobre attraverso passo carraio, cancello e rampa, e comunicante con scoperto comune afferente a spazi coperti comuni ed al vano scala di collegamento interpiano del fabbricato (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.4);

# Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno Ulteriori informazioni sulla debitrice: , ivi residente in via Benedetti n. 20, è vedova di e mantiene lo stato vedovile dal 14.05.2003; da estratto per riassunto degli atti di matrimonio si desume che dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Gaiarine (TV) anno 1954 numero 48 parte II, serie A, risulta che , si erano uniti in ; annotazioni sull'estratto: con atto del 09.11.1987 n. 86347 del Nomatrimonio il taio Simone Gerardi gli sposi avevano stipulato convenzioni matrimoniali (v. ALL. 3.8). Dalla documentazione in atti della procedura risulta elezione di domicilio di in via Benedetti n. 20, Francenigo (TV), ed indirizzo (v. ALL. 10.8).

# **ABITAZIONE+CANTINA:**

# Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Dal 31.10.2019 (v. ALL. 2.6.1):

; proprietà per 1/1;

foglio 14, particella 1551, subalterno 1, scheda catastale n. 0152154 serie O presentata in data 12.02.1971, indirizzo via XXXI Ottobre n. 2, interno 2, piano S1 (cantina)-T (abitazione),

Comune Sacile (PN), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie totale 163,00 mq; totale escluse aree scoperte 155,00 mq, rendita € 805,67;

# Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 31.10.2019 prot. n. PN0078423, voltura in atti dal 25.11.2019, repertorio n. 16705, rogante: Scioli Giuseppe, sede: Montebelluna (TV), registrazione: UU sede Treviso n. 13564 del 05.11.2019, Risoluzione atto di donazione (n. 4624.1/2019) (v. ALL. 2.6.1); Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione risultata disponibile si desume quanto segue, in riferimento ai millesimi di proprietà dell'unità immobiliare:

da documentazione contabile fornita dall'amministrazione del condominio (v. ALL. 4.2.2, ALL. 4.2.1) risulta che all'immobile contrassegnato con il numero 2) - , corrispondono 117,00 millesimi;

dal titolo di provenienza della proprietà a nel 2019 (v. ALL. 3.1.1) all'articolo 2 si legge: "Compete alle unità immobiliari del fabbricato sito in Comune di Sacile oggetto del presente atto una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e sugli spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge";

dal titolo di provenienza della proprietà a nel 2003 (v. ALL. 3.3) si desume che la donazione viene accettata e fatta (...) con la proprietà indivisa e l'uso comune delle parti e spazi in condominio quali risultano dall'art. 1117 del codice civile e dal regolamento di condominio vigente, che la parte donataria dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare anche ai suoi aventi causa; si fa presente, tuttavia, che in questa sede il su citato regolamento di condominio non è risultato disponibile.

# Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di provenienza della proprietà all'esecutata (v. ALL. 3.1.1);

planimetrie catastali dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.7.1);

planimetrie dello stato di luoghi, da rilievo diretto in sito (v. ALL. 6.2.1);

# **CONFINI ABITAZIONE:**

NORD, OVEST, SUD: scoperto comune; EST: spazi comuni del fabbricato (atrio e vano scala); CONFINI CANTINA:

NORD: corridoio comune; SUD: parete perimetrale del fabbricato; OVEST: proprietà aliena;

# **GARAGE:**

# Identificato al catasto Fabbricati:

<u>Intestazione</u>: Dal 31.10.2019 (v. ALL. 2.6.2):

; proprietà per 1/1;

foglio 14, particella 1551, subalterno 9, scheda catastale n. 0152161 serie O presentata in data 12.02.1971, indirizzo via XXXI Ottobre n. 2, interno 2, piano S1, Comune Sacile (PN), categoria C/6, classe 3, consistenza 15,00 mq, superficie 15,00 mq, rendita € 65,07;

# <u>Derivante da:</u>

Istrumento (atto pubblico) del 31.10.2019 prot. n. PN0078423, voltura in atti dal 25.11.2019, repertorio n. 16705, rogante: Scioli Giuseppe, sede: Montebelluna (TV), registrazione: UU sede Treviso n. 13564 del 05.11.2019, Risoluzione atto di donazione (n. 4624.1/2019) (v. ALL. 2.6.2);

# Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione risultata disponibile si desume quanto segue, in riferimento ai millesimi di proprietà dell'unità immobiliare:

da documentazione contabile fornita dall'amministrazione del condominio (v. ALL. 4.2.2, ALL. 4.2.1) risulta che all'immobile contrassegnato con il numero 2) - corrispondono 117,00 millesimi;

dal titolo di provenienza della proprietà a nel 2019 (v. ALL. 3.1.1) all'articolo 2 si legge: "Compete alle unità immobiliari del fabbricato sito in Comune di Sacile oggetto del presente atto una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e sugli spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge";

dal titolo di provenienza della proprietà a nel 2003 (v. ALL. 3.3) si desume che la donazione viene accettata e fatta (...) con la proprietà indivisa e l'uso comune delle parti e spazi in condominio quali risultano dall'art. 1117 del codice civile e dal regolamento di condominio vigente, che la parte donataria dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare anche ai suoi aventi causa; si fa presente, tuttavia, che in questa sede il su citato regolamento di condominio non è risultato disponibile.

# Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

titolo di provenienza della proprietà all'esecutata (v. ALL. 3.1.1);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.7.2);

planimetrie dello stato di luoghi, da rilievo diretto in sito (v. ALL. 6.2.1);

# **CONFINI GARAGE:**

NORD, OVEST: scoperto comune; EST: spazi comuni del fabbricato;

# Informazioni in merito alla conformità catastale:

# **ABITAZIONE:**

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.7, ALL. 6.2.1) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.7.1), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 6.2.4 pag. 1);

si rileva soltanto una lieve difformità: nella planimetria catastale non è rappresentato l'infisso interno che separa i locali ingresso e disimpegno, evidenziato in colore rosso;

# **CANTINA:**

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.7, ALL. 6.2.1) risulta difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.7.1) nella parete divisoria dal corridoio comune, e nella posizione dell'apertura del locale cantina nella parete perimetrale esterna, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto in cui tali difformità sono evidenziate in colore rosso (v. ALL. 6.2.4 pag. 2); tali difformità non si rilevano dal raffronto tra assetto reale ed assetto di cui al progetto approvato (v. ALL. 6.2.5 pag. 2);

# **GARAGE:**

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.7, ALL. 6.2.1) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.7.2), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 6.2.4 pag. 3); si rileva soltanto una difformità: nella planimetria catastale è rappresentato un varco di comunicazione tra il garage e gli spazi coperti comuni con cui confina ad est; alla data dell'accesso nella posizione evidenziata in colore rosso non è risultato presente tale varco.

Nel titolo di provenienza della proprietà a nel 2019 (v. ALL. 3.1.1) all'articolo 1 si legge: "i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da richiedere la presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa".

# AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

denominato Condominio "VILLA VERDE" di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate:

Identificata al catasto Terreni (v. ALL. 2.6.3, ALL. 2.6.4, ALL. 2.6.5, ALL. 2.3, ALL. 2.4):

Comune Sacile (PN), fl. 14, p.lla 1551, ente urbano, superficie are 11 e centiare 80, area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico del 18.12.1984;

# Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

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

visure catastali relative a p.lle confinanti (v. ALL. 2.6.4, ALL. 2.6.5);

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

NORD: fl. 14 p.lla 443, ente urbano; EST: strada pubblica viale G. Lacchin; SUD: strada pubblica via XXXI Ottobre; OVEST: fl. 14 p.lla 1446, ente urbano.

# 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati afferenti al lotto unico comprendono un appartamento ad uso abitativo ed accessori cantina e garage pertinenziali.

Gli immobili fanno parte del fabbricato multipiano denominato "Condominio VILLA VERDE", sito in zona centrale di Sacile interposta tra la stazione ferroviaria ed il centro storico, servita dall'asse viario principale viale G. Lacchin (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

La zona, caratterizzata da edificazione residenziale di tipo semi intensivo mista, con compresenza di edifici multipiano e di villini, è dotata di esercizi commerciali, pubblici esercizi, uffici, attrezzature, e dista 350 m dalla stazione ferroviaria e 900 m dal nucleo storico di Sacile.

# Caratteristiche zona:

centrale di capoluogo, adiacente al centro storico, normale.

# Area urbanistica:

residenziale con presenza di esercizi commerciali, pubblici esercizi, uffici, 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: CRO Centro Riferimento Oncologico - Aviano (18,0 km).

# Servizi offerti dalla zona:

Ospedale Civile di Sacile con Pronto Soccorso (distanza 850 m).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, servite da attrezzature

# Importanti centri limitrofi:

Pordenone (13,5 km); Treviso (45,1 km); Belluno (66,2 km); Udine (67,6 km; Venezia (76,3 km); Conegliano (21,8 km); Aviano (17,8 km);

# Attrazioni paesaggistiche:

Fiume Livenza (0,9 km); Altopiano e Foresta del Cansiglio (26,6 km); località turistica e sciistica Piancavallo (31,8 km); Lago di Barcis in Valcellina (41,9 km).

# Attrazioni storiche:

centro storico di Sacile (0,9 km); centro storico di Polcenigo (12,4 km); centro storico di Conegliano (21,8 km); centro storico di Pordenone (13,5 km); Castello di Aviano (14,8 km); Castello di Caneva (7,3 km).

# Principali collegamenti pubblici:

stazione ferroviaria (line: Venezia-Udine-Trieste; Sacile-Aviano-Maniago) distante 350 m; autolinee TPL per Pordenone, Porcia, Aviano, Polcenigo, fermata a circa 400 m.

# 3. STATO DI POSSESSO:

```
Occupato da
                             , con contratto di locazione stipulato in data 31/10/2019 per l'im-
porto di euro 800,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Contratto registrato a Pordenone il 04/11/2019 ai nn. 7644 serie 3T (v. ALL. 3.7.1).
Tipologia contratto: durata di 4 anni con decorrenza dal 01.11.2019.
Data di rilascio: prevista entro 27/08/2021 su disdetta del conduttore (v. ALL. 1.8).
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.
In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Pordenone -
Ufficio Territoriale di Pordenone si è acquisita nota in data 04.02.2021 prot. n. 5461 registro uffi-
ciale, dalla quale si desume la sussistenza di contratto di locazione vigente a tale data, n. 7644
serie 3T registrato il 04.11.2019 (v. ALL. 3.7.2);
dal contratto di locazione ad uso abitativo (v. ALL. 3.7.1) si desumono, tra l'altro i seguenti dati:
Locatore:
                      , cf:
Conduttore:
                            , cf;
Unità immobiliari locate: via 31 Ottobre n. 2 Sacile (PN):
abitazione costituita da soggiorno, 3 camere, cucina, 2 bagni, cantina, garage;
Canone di locazione mensile = € 800,00. Deposito cauzionale effettuato al locatore= € 1.600,00.
Alla data dell'accesso del 27.05.2021 (v. ALL. 1.7) il conduttore è risultato presente ed ha con-
sentito l'accesso ai luoghi, come risulta dal relativo verbale; indi si è appreso dal custode giu-
diziario che il conduttore ha notificato alla proprietaria
                                                                   disdetta dal contratto, a mez-
zo raccomandata a mano in data 27.02.2021, fissando la data di rilascio dei locali e di riconsegna
delle chiavi per il giorno 27.08.2021 (v. ALL. 1.8).
Tenendo conto di tale disdetta, in questa sede gli immobili pignorati sono stimati come liberi.
CANONE DI LOCAZIONE DI CUI AL CONTRATTO:
Canone di locazione pattuito alla data del 31.10.2019 di stipula del contratto: €/mese 800,00;
canone rapportato alla superficie lorda dell'intero immobile locato, pari a 171,57 mg:
canone mensile unitario = €/mq 800,00 / 171,57 mq = €/mq*mese 4,66;
CANONE DI LOCAZIONE MEDIO DI MERCATO ATTUALE (2021):
Fonti di riferimento disponibili:
1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia Entrate, 2° semestre 2020 (v. ALL. 8.1):
Sacile (PN), zona centrale capoluogo, abitazioni civili in normale stato:
min= €/mq*mese 4,00; max= €/mq*mese= 5,80; medio= €/mq*mese 4,90;
2) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.3):
Sacile (PN), zona centrale capoluogo, abitazioni in stabili di fascia media:
min= €/mq*mese 3,21; max= €/mq*mese= 4,92; medio= €/mq*mese 4,07;
assumendo il canone mensile unitario medio tra quelli suindicati, pari ad €/mg*mese 4,48 risulta:
canone mensile medio di mercato 2021 = €/mq*mese 4,48 * 171,57 mq = €/mese 768,63;
CANONE DI LOCAZIONE MEDIO DI MERCATO ALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO (2019):
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia Entrate:
Sacile (PN), zona centrale capoluogo, abitazioni civili in normale stato:
min= €/mg*mese 4,00; max= €/mg*mese= 6,00; medio= €/mg*mese 5,00;
variazione canone unitario medio nel biennio 2019-2021:
2° semestre 2019= €/mq*mese 5,00; 2° semestre 2020= €/mq*mese 4,48;
la variazione esprime una svalutazione del 10,40%: €/mq*mese (5,00-4,48)*100/5,00 = 10,40%
IPOTETICO CANONE DI MERCATO AL 2019 (stipula contratto):
€/mese 768,63 aumentato del 10,40% = €/mese 768,63 *1,04 = €/mese 799,37.
Dalle suesposte considerazioni si desume che il canone di cui al contratto di locazione vigente
```

(€/mese 800,00) non risulta vile bensì pressoché coincidente con il giusto canone medio secondo i

parametri di mercato della zona alla data di stipula del contratto (€/mese 799,37).

# **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

# - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI contro (debitore non datore di ipoteca);

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Romano Jus di Pordenone in data 05/03/2008 ai nn. 123725/25472;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 26/03/2008 ai nn. 5083/906;

Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00;

Ipoteca iscritta contro i seguenti soggetti:

in qualità di terzo datore , in

di ipoteca; qualità di debitore non datore di ipoteca.

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificazione notarile in data 29.10.2020 (v. ALL. 10.1) depositata in atti della procedura unitamente ad atto di precetto e contratto di mutuo fondiario (v. ALL. 10.5);

nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 26.03.2008 (v. ALL. 3.6.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati alla data del 01.2.2021 (v. ALL.3.5.1, ALL. 3.5.2).

# - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. contro

Derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario di Pordenone in data 17/08/2020 ai nn. 1267, iscritto/trascritto a Pordenone in data 02/09/2020 ai nn. 10365/7280;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificazione notarile in data 29.10.2020 (v. ALL. 10.1), depositata in atti della procedura; nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 02.09.2020 (v. ALL. 10.3), depositata in atti della procedura;

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati al 01.02.2021 (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.6.5); Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 10.3, ALL. 3.6.5) si desume l'importo del pignoramento, pari ad € 112.309,70.

Dati precedenti relativi ai corpi: unico (abitazione+cantina+garage)

# 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

sig.ra

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.963,31

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

I dati sono stati desunti dalla documentazione fornita su richiesta (v. ALL. 4.1) dalla consulente dell'amministrazione del Condominio "VILLA VERDE".

# Recapiti e contatti dell'amministrazione del condominio,

forniti dall'esecutata , sono I seguenti (v. ALL. 4.1):

Con nota in data 08.03.2021 (v. ALL. 4.2.1)

ha precisato di essere solo consulente e

non amministratore, e di limitarsi a fare la ripartizione delle spese sulla base dei millesimi predisposti in origine dal geom. Lacchin su incarico di (marito di , de-

ceduto); ha precisato inoltre (v. ALL. 4.2.1):

-che tutte le utenze di acqua, luce, ascensore e gas sono a nome di

-che per la ripartizione delle spese delle scale applica le disposizioni del Codice Civile;

- -che per l'acqua fredda la ripartizione è fatta, detratta la quota fissa, in base ai consumi;
- -che le spese di riscaldamento ed acqua calda vengono calcolate dal perito Gobbato;
- -che non è a conoscenza di spese straordinarie;
- -che tutte le spese comuni sono sempre state pagate da

Non è risultato disponibile il regolamento condominiale.

# Documentazione risultata disponibile (v. ALL. 4.2, ALL. 4.3):

- -spese condominiali esercizio agosto 2019-luglio 2020, ripartizione spese dal 1 agosto 2019 al 31 luglio 2020, preventivo e ripartizione spese dal 1 agosto 2020 al 31 luglio 2021 (v. ALL. 4.2.2);
- -attestato di prestazione energetica dell'abitazione redatto dall'ing. Mauro Tassan Toffola in data 17.08.2016 (v. ALL. 4.2.3);
- -nota del manutentore degli impianti condominiali in data 10.03.2021 (v. ALL. 4.3.1);
- -scheda identificativa dell'impianto termico centralizzato (v. ALL. 4.3.2);
- -certificato di conformità antincendio della centrale termica (v. ALL. 4.3.3).

# Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

pari ad € 2.963,31; risultano dal preventivo spese dal 1 agosto 2020 al 31 luglio 2021 per l'immobile contrassegnato con il numero 2) - (v. ALL. 4.2.2);

# Spese condominiali scadute ed insolute:

pari ad € 0,00 come comunicato da nella nota del 08.03.2021 (v. ALL. 4.2.1).

# Millesimi di proprietà:

dalla documentazione risultata disponibile si desume quanto segue, in riferimento ai millesimi di proprietà delle unità immobiliari pignorate:

da documentazione contabile corrente (ripartizione spese dal 1 agosto 2019 al 31 luglio 2020) fornita dall'amministrazione del condominio (v. ALL. 4.2.2, ALL. 4.2.1) risulta che all'immobile contrassegnato con il numero 2) - corrispondono 117,00 millesimi;

dal titolo di provenienza della proprietà a nel 2019 (v. ALL. 3.1.1) relativo alle unità immobiliari oggi pignorate (fl. 14, p.lla 1551 subb. 1, 9) all'articolo 2 si legge testualmente: "Compete alle unità immobiliari del fabbricato sito in Comune di Sacile oggetto del presente atto una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e sugli spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza e delle vigenti disposizioni di legge";

dal titolo di provenienza della proprietà a nel 2003 (v. ALL. 3.3) relativo, tra l'altro, alle unità immobiliari oggi pignorate (fl. 14, p.lla 1551 subb. 1, 9) si desume che la donazione viene accettata e fatta con usi, diritti, azioni e ragioni, accessori ed accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, con la proprietà indivisa e l'uso comune delle parti e spazi in condominio quali risultano dall'art. 1117 del codice civile e dal regolamento di condominio vigente, che la parte donataria dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare anche ai suoi aventi causa;

si fa presente, tuttavia, che in questa sede il su citato regolamento di condominio non è risultato disponibile.

# Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

# Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Non è risultato disponibile il regolamento condominiale, pur richiesto all'amministrazione del "Condominio VILLA VERDE" con nota del 01.03.2021 (v. ALL. 4.1), menzionato nel titolo di provenienza della proprietà a nel 2003 (v. ALL. 3.3).

# Presenza di servitù:

Nel titolo di provenienza della proprietà a (v. ALL. 3.1.1) delle unità immobiliari oggi pignorate (fl. 14, p.lla 1551 subb. 1, 9) all'articolo 2 si legge: "Quanto oggetto del presente contratto risolutivo, viene inteso nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi, connessi, accessori e pertinenze e con le servitù attive e passive; in particolare si richiamano tutti gli obblighi, limitazioni, riserve e servitù derivanti dalla vendita frazionata delle singole unità costituenti l'intero fabbricato, nonché con gli obblighi derivanti dal passaggio sotterraneo delle reti tecnologiche nell'area scoperta esclusiva o comune, in forza dei quali il condominio ha il diritto di accesso sia per le ispezioni sia per la manutenzione, con il solo obbligo del ripristino".

Inoltre, nel medesimo titolo di provenienza della proprietà a (v. ALL. 3.1.1) delle unità immobiliari oggi pignorate (fl. 14, p.lla 1551 subb. 1, 9) all'articolo 2 si legge:

"La signora si dichiara a conoscenza della servitù passiva di distanza costituita con atto autenticato nelle sottoscrizioni da Salvatore Satta, Notaio in Sacile, in data 26 luglio 1994, repertorio n. 32428, trascritto nei RR.II. di Pordenone in data 28 luglio 1994 ai nn. RG 8154, RP 6164 e trascritto in rettifica in data 8 novembre 1994 ai nn. RG 11804, RP 8861".

In ALL. 3.6.3 ed ALL. 3.6.4 si riportano le note di trascrizione della servitù di distanza sopra menzionata, costituita con atto del Notaio Salvatore Satta, con riferimento tra l'altro al mappale 1551 del fl. 14 su cui insiste l'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggi pignorate.

# **Attestazione Prestazione Energetica:**

l'attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata è stato redatto in data 26.07.2021 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato ing. Dennis Campagna (v. ALL. 1.3), ed è stato depositato presso il catasto CENED FVG della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo INSIEL TS1-REGAPE-2021-0018965-A del 26.07.2021;

codice identificativo del certificato: 9303700004521 (v. ALL. 7.1);

classe energetica = E;

indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 239,67 kWh/m2 anno.

Tale attestato di prestazione energetica sostituisce quello preesistente redatto in data 17.08.2016 (v. ALL. 4.2.3, ALL. 4.1).

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

Non sono risultati presenti.

# **Avvertenze ulteriori:**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2), fino alla data del 01.02.2021 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta.

# 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

# 6.1) ATTUALE PROPRIETARIA - DAL 31.10.2019 (v. ALL 3.1):

, CF: ; dal 31/10/2019 ad oggi,

in forza di atto di risoluzione parziale consensuale di donazione a rogito di Notaio Giuseppe Scioli di Conegliano/Montebelluna (TV), in data 31/10/2019, ai nn. 16705/9541;

registrato a Treviso in data 05/11/2019, ai nn. 13564/1T;

trascritto a Pordenone, in data 11/11/2019, ai nn. 15977/1639.

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

# Parti:

; ; , CF: ;

# Premesse:

con atto per Notaio Giuseppe Scioli in data 29.11.2017 rep. n. 13822, registrato a Montebelluna (TV) il 01.12.2017 al n. 9250 serie 1T, trascritto a Pordenone il 01.12.2017 ai nn. RG 16036-37-38 ed RP 11026-27-28, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio, ha donato tra l'altro, a e che hanno accettato, la quota indivisa di 1/3 ciascuna di nuda proprietà delle seguenti unità immobiliari in Catasto Fabbricati del Comune di Sacile (PN), foglio 14, mappale 1551, sub. 1 (abitazione) e sub. 9 (garage); le parti donante e donatarie intendono risolvere il suddetto atto di donazione, alla luce di mutate esigenze personali;

# Oggetto dell'atto:

le parti dichiarano di risolvere consensualmente le donazioni di cui al titolo su citato nelle premesse, e conseguentemente si danno reciprocamente atto che ritorna ad essere piena ed esclusiva proprietaria delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Villa Verde" sito in Sacile (PN), via Trentuno Ottobre n. 2, censite in Catasto Fabbricati del Comune di Sacile al foglio 14 mappale 1551:

unità immobiliare ad uso di civile abitazione al piano rialzato, con pertinenziale ripostiglio al piano scantinato: sub. 1, piano S1-T, zona censuaria A, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, sup. catastale totale mq 163, RC € 805,67; confini: per tre lati con scoperto;

<u>unità immobiliare garage al piano scantinato</u>: sub. 9, piano S1, zona censuaria A, categoria C/6, classe 3, mq 15, sup. catastale totale mq 15, RC € 65,07; confini: per un lato con parti comuni, per un secondo lato con altra unità, e per un terzo lato con muro perimetrale;

le parti dichiarano che i dati identificativi si riferiscono alle planimetrie depositate in catasto, e che i dati e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da richiedere la presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa;

# Precisazioni su dati catastali e servitù:

l'area coperta e scoperta dell'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto coincide con quanto individuato al Catasto Terreni del Comune di Sacile (PN), foglio 14, mappale 1551 ente urbano di mq 1.180; le unità immobiliari in oggetto sono individuate nella denuncia presentata all'UTE di Pordenone in data 12.02.1971;

si dichiara a conoscenza della servitù passiva di distanza costituita con atto autenticato nelle sottoscrizioni, per Notaio Salvatore Satta di Sacile in data 26.07.1994, rep. n. 32428, trascritto a Pordenone il 28.07.1994 ai nn. RG 8154, RP 6164 e trascritto in rettifica il 08.11.1994 ai nn. RG 11804, RP 8861;

# **Urbanistica:**

dichiarazioni delle parti , , : il fabbricato di

cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato eretto in conformità a:

licenza di costruzione n. 154 rilasciata in 21.08.1968;

licenza di costruzione in variante n. 151 rilasciata il 22.09.1970;

autorizzazione di abitabilità pratica n. 60/70 rilasciata il 11.12.1970 con decorrenza dal 15.10.1970; successivamente sul fabbricato non sono stati effettuati altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione richiedenti licenza, licenza, concessione o autorizzazione, permesso di costruire o denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività; non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori e non è stato necessario presentare domanda di concessione in sanatoria; la superficie del terreno area di pertinenza del fabbricato è inferiore a mq 5.000;

# Possesso e garanzie:

, già usufruttuaria degli immobili in oggetto, ne conserva il possesso, continuando a trarne i frutti ed a sopportarne gli oneri; , , , prestano ogni garanzia circa la buona proprietà e la libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della servitù passiva di distanza sopra menzionata e di ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 26.03.2008 ai nn. RG 5083, RP 906, a favore del "BANCO DI BRESCIA SANPAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI" con sede a Brescia, CF: 03480180177, gravante tra gli altri il mappale 1551 subb. 1 e 9.

dal 28/11/2017 al 31/10/2019, in forza di atto di donazione a rogito di Notaio Giuseppe Scioli di Conegliano/Montebelluna (TV), in data 28/11/2017, ai nn. 13822/7629; registrato a Montebelluna (TV), in data 01/12/2017, ai nn. 9250/1T; trascritto a Pordenone, in data 01/12/2017, ai nn. 16038/11028.

, CF:

<u>DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO</u> (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2):

# Parte donante:

Parti donatarie: ;

# Oggetto della donazione:

, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio dona, tra l'altro, a , che accettano, ciascuna la quota indivisa di 1/3 di nuda proprietà sui seguenti beni facenti parte del fabbricato denominato "Condominio Villa Verde" sito in Sacile (PN), via Trentuno Ottobre n. 2, censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Sacile al foglio 14 mappale 1551:

unità immobiliare ad uso di civile abitazione al piano rialzato, con pertinenziale ripostiglio al piano scantinato: sub. 1, piano S1-T, zona censuaria A, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, sup. catastale totale mq 163, RC € 805,67; confini: per tre lati con scoperto;

unità immobiliare garage al piano scantinato: sub. 9, piano S1, zona censuaria A, categoria C/6, classe 3, mq 15, sup. catastale totale mq 15, RC € 65,07; confini: per un lato con parti comuni, per un secondo lato con altra unità, e per un terzo lato con muro perimetrale;

la parte donante dichiara che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto e non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da richiedere la presentazione di nuove planimetrie ai sensi della vigente normativa;

# Precisazioni su dati catastali e servitù:

l'area coperta e scoperta dell'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto coincide con quanto individuato al Catasto Terreni del Comune di Sacile (PN), foglio 14, mappale 1551 ente urbano di mq 1.180; tutte le unità immobiliari del mappale 1551 sono individuate nella denuncia presentata all'UTE di Pordenone in data 12.02.1971; le parti donatarie, ciascuna per quanto la riguarda, si dichiarano a conoscenza della servitù passiva di distanza costituita con atto autenticato nelle sottoscrizioni, per Notaio Salvatore Satta di Sacile in data 26.07.1994, rep. n. 32428, trascritto a Pordenone il 28.07.1994 ai nn. RG 8154, RP 6164 e trascritto in rettifica il 08.11.1994 ai nn. RG 11804, RP 8861;

# **Provenienza:**

le unità immobiliari in oggetto sono pervenute alla parte donante in forza di:

atto di compravendita per Notaio Diomede Fortuna di Azzano Decimo in data 24.05.1969 rep. n. 12367, trascritto ad Udine il 23.05.1969 ai nn. RG 12833, RP 11372;

successione legittima in morte di

apertasi il 14.05.2003, con dichiarazione di successione registrata a Conegliano (TV) il 02.07.2003 al n. 58 vol. 472, trascritta a Pordenone il 09.08.2003 ai nn. RG 13367, RP 8905 (accettazione tacita di eredità trascritta a Pordenone il 12.04.2011 ai nn. RG 5372, RP 3765);

atto di donazione per Notaio Romano Jus di Pordenone in data 16.07.2003 rep. n. 99744, registrato a Pordenone il 01.08.2003 al n. 3588 serie IV, trascritto a Pordenone il 24.07.2003 ai nn. RG 12033, RP 8029;

# Possesso e garanzie:

la parte donante, riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio su quanto donato, ne conserva possesso e detenzione, e continuerà a trarne i frutti ed a sopportarne gli oneri; le comparenti si danno reciprocamente atto che la parte donante è dispensata dall'obbligo di prestare garanzia e, per accordo tra le parti, dalla redazione dell'inventario; la parte donante presta ogni garanzia circa la buona proprietà e la libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'usufrutto vitalizio come sopra riservatosi e di ipoteca volontaria iscritta a Pordenone il 26.03.2008 ai nn. RG 5083, RP 906, a favore del "BANCO DI BRESCIA SANPAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI" con sede a Brescia, CF: 03480180177, gravante il mappale 1551 subb. 1 e 9, tra gli altri;

# **Urbanistica:**

<u>dichiarazioni della parte donante:</u> il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato eretto in conformità a:

licenza di costruzione n. 154 rilasciata in 21.08.1968;

licenza di costruzione in variante n. 151 rilasciata il 22.09.1970;

autorizzazione di abitabilità pratica n. 60/70 rilasciata il 11.12.1970 con decorrenza dal 15.10.1970; successivamente su detto fabbricato non sono stati effettuati altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione richiedenti licenza, licenza, concessione o autorizzazione, permesso di costruire o denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività; non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori e non è stato necessario presentare domanda di concessione in sanatoria.

# 6.3) PRECEDENTE PROPRIETARIA - DAL 16.07.2003 (v. ALL. 3.3): , CF: ; dal 16/07/2003 al 28/11/2017, in forza di atto di donazione a rogito di Notaio Romano Jus di Pordenone, in data 16/07/2003, ai nn. 99744/17913; registrato a Pordenone, in data 01/08/2003, ai nn. 3588/IV;

trascritto a Pordenone, in data 24/07/2003, ai nn. 12033/8029.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2):

# Parti donanti:

, CF: ; ; ; ;

# Parte donataria:

, CF: ;

# Oggetto della donazione:

Le parti Vincenzo, , , , , , , , per la quota indivisa pari ad 1/12 ciascuna, donano a che accetta, tra l'altro, la quota complessiva di 4/12 dei seguenti immobili: unità immobiliari facenti parte del fabbricato con accesso da via XXXI Ottobre n. 2, denominato "Condominio Villa Verde", sito in Sacile (PN), censito in Catasto Fabbricati al foglio 14 mappale 1551, con area di pertinenza e di sedime di superficie 1.180 mq confinante con viale G. Lacchin, via XXXI Ottobre, mappali 1446 e 443; e precisamente: appartamenti subb. 1 e 2 al piano terra, subb. 3 e 4 al piano primo, subb. 5 e 6 al piano secondo, subb. 7 e 8 al piano terzo; incluse pertinenze, cantine ed autorimesse subb. da 9 a 16 al piano scantinato; le unità immobiliari vengono trasferite con i corrispondenti millesimi sulle parti comuni e sull'area annessa, come previsto dall'art. 1117 c.c.;

# Provenienza:

le unità immobiliari sono pervenute alle parti donanti per successione in morte di , apertasi il 14.05.2003, di cui alla denuncia n. 58 vol. 472 Ufficio del Registro di Conegliano (TV), in corso di trascrizione;

# Note:

la donazione viene accettata e fatta con usi, diritti, azioni e ragioni, accessori ed accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, con la proprietà indivisa e l'uso comune delle parti e spazi in condominio quali risultano dall'art. 1117 del codice civile e dal regolamento di condominio vigente, che la parte donataria dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi ad osservarlo ed a farlo osservare anche ai suoi aventi causa;

# Dichiarazioni delle parti donanti:

la costruzione delle unità immobiliari in Sacile è avvenuta in forza di:

autorizzazione a costruire rilasciata il 19.08.1968 prot. n. 1997;

licenza di costruzione rilasciata il 21.08.1968 n. 154;

autorizzazione in variante in data 28.01.1969 prot. n. 3344/68 in conformità al progetto approvato ed alle norme vigenti; successivamente quanto donato non è stato oggetto di altri interventi edilizi o di mutamento di destinazione per i quali sarebbe stata necessaria licenza, autorizzazione o concessione; non sono stati presi né sono in corso provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 17.08.1942 n. 1150 modificata dalla legge 06.08.1967 n. 765;

# Dichiarazione della parte donataria:

di essere titolare di diritti di proprietà usufrutto o abitazione per la quota indivisa di 2/12 per successione in morte di sopra richiamata.

dal 14/05/2003 al 16/07/2003, in forza di denuncia di successione, nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI, a rogito di Ufficio del Registro di Conegliano (TV), in data 02/07/2003, ai nn. 58/472;

registrato a Conegliano (TV), in data 02/07/2003, ai nn. 58 vol. 472;

trascritto a Pordenone, in data 09/08/2003, ai nn. 13367/8905.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3):

Atto amministrativo, Atto per causa di morte, Certificato di eseguita dichiarazione di successione; **De cuius:** , CF:

```
;
Eredi: Coniuge: , CF: ;
n. 4 figli: , CF: ;
;
;
;
```

# Oggetto della successione:

immobili caduti in successione, tra gli altri: quota di 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari (già in comproprietà di e per la quota di ½ ciascuno):

Abitazione civile sita in Sacile (PN), via XXXI Ottobre n. 2, in NCEU fl. 14, p.lla 1551, sub. 1, vani 6,5; Rimessa sita in Sacile (PN), via XXXI Ottobre n. 2, in NCEU fl. 14, p.lla 1551, sub. 9, sup. mq 15; Quote devolute agli eredi: la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di ciascuno dei suddetti

immobili di viene così devoluta per legge agli eredi sopra identificati:

AL CONIUGE: quota di 4/24 (ovvero 2/12) del diritto di piena proprietà;

A CIASCUNO DEI FIGLI: quota di 2/24 (ovvero 1/12) del diritto di piena proprietà; Accettazione eredità: Eredità accettata tacitamente in conseguenza dell'atto di donazione per Notaio Romano Jus in data 16.07.2003; accettazione trascritta a Pordenone il 18.12.2017 ai nn. 16780/11526;

# 7. PRATICHE EDILIZIE:

# Numero pratica: 154/1968

Intestazione: e (poi e )

Tipo pratica: Licenza di costruzione per lavori edili Note tipo pratica: progettista: ing. Roberto Sardi

Per lavori: di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni ed uffici in viale G. Lacchin

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/07/1968 al n. di prot. 7102

Rilascio in data 21/08/1968 al n. di prot. 154

Abitabilità/agibilità in data 11/12/1970 al n. di prot. 60/70

## NOTE:

Dagli atti della pratica (v. ALL. 5.3) resi disponibili dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sacile (PN) si desume che il progetto prevede la costruzione di un fabbricato ad uso di abitazioni non di lusso con uffici e box vetture in Sacile al viale G. Lacchin, denominato condominio "Villa Verde", costituito da 3 piani fuori terra più piano attico; appartamenti n. 7 disposti su 4 piani, con piano terra destinato ad uffici.

Costruzione con strutture portanti in c.a., solai e tetto in latero cemento, finiture esterne con intonaco, cornice di gronda in cemento a faccia vista;

inizio lavori: 02.07.1969; fine lavori: 10.10.1970.

# Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'U.T.C. (v. ALL. 5.3):

domanda per ottenere licenza di costruzione per lavori edili presentata in data 01.07.1968 prot. n. 7102 (v. ALL. 5.3.2);

licenza di costruzione n. 154 rilasciata in data 21.08.1968 (v. ALL. 5.3.1);

atti estratti dalla pratica edilizia n. 154 (v. ALL. 5.3.3);

grafici di progetto approvati in data 09.07.1968 relativi alla pratica n. 154 (v. ALL. 5.3.4);

autorizzazione di abitabilità pratica n. 60/70 rilasciata a

e in

data 11.12.1970 e relativa domanda presentata (v. ALL. 5.3.5);

certificati di prevenzione incendi relativi alle autorimesse private ed all'impianto di riscaldamento del condominio (v. ALL. 5.3.6);

autorizzazione all'utilizzazione delle opere in cemento armato, rilasciato dal Prefetto della Provincia di Pordenone in data 24.11.1970 (v. ALL. 5.3.7);

# Numero pratica: 151/1970

Intestazione: e

Tipo pratica: Licenza di costruzione per lavori edili Note tipo pratica: progettista: ing. Roberto Sardi

Per lavori: opere di recinzione e variante della destinazione per piano rialzato del fabbricato

Oggetto: opere di recinzione e progetto di variante di fabbricato

Presentazione in data 10/08/1970 al n. di prot. 9452

Rilascio in data 22/09/1970 al n. di prot. 151

# NOTE:

Dagli atti della pratica (v. ALL. 5.4) resi disponibili dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sacile (PN) si desume che il progetto prevede opere di recinzione con muretto e ringhiera, e variante della destinazione del piano rialzato del condominio: n. 2 appartamenti anziché uffici; inoltre, autorizzazione ad un accesso carraio sul marciapiede stradale di via XXXI Ottobre per una lunghezza di circa 4,00 m.

# Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'U.T.C. (v. ALL. 5.4):

domanda per ottenere licenza di costruzione per lavori edili in variante, presentata in data 10.08.1970 prot. n. 9452 (v. ALL. 5.4.2);

licenza di costruzione n. 151 rilasciata in data 22.09.1970 (v. ALL. 5.4.1);

grafici di progetto approvati in data 14.09.1970 relativi alla pratica n. 151 (v. ALL. 5.4.3);

# Numero pratica: 2/N/1987

Intestazione:

Tipo pratica: denuncia opere di manutenzione straordinaria

Per lavori: di manutenzione straordinaria in alcuni interni del fabbricato

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 17/02/1987 al n. di prot. 2674

Rilascio in data 26/02/1987 al n. di prot. 2674

#### NOTE:

Dagli atti della pratica (v. ALL. 5.5) resi disponibili dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sacile (PN) si desume che i lavori consistono in opere di manutenzione straordinaria presso il fabbricato in via XXXI Ottobre n. 2, in catasto al fl. 14 mappale 1551, al piano secondo interni 5 e 6, e prevedono la sostituzione delle pavimentazioni delle cucine e del rivestimento di una con altre in ceramica, la sostituzione della relativa zoccolatura in legno e piccoli rattoppi all'intonaco interno e successiva tinteggiatura; inizio lavori: 17.02.1987.

# Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'U.T.C. (v. ALL. 5.5):

domanda presentata in data 09.02.1987 prot. n. 2674 e relativa registrazione al protocollo comunale in data 17.02.1987 prot. n. 2674, comunicata in data 26.02.1987.

# Numero pratica: 94/0297

Intestazione: e Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di straordinaria manutenzione del fabbricato in via XXXI Ottobre n. 2 (opere edili ed

impiantistiche condominiali)

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 07/06/1994 al n. di prot. 12535

Rilascio in data 30/06/1994 al n. 70/94 prot. n. 12535 prat. n. 94/0297

# NOTE:

Dagli atti della pratica (v. ALL. 5.6) resi disponibili dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sacile (PN) si desume che il progetto prevede opere di straordinaria manutenzione del tetto dell'edificio e di coibentazione (rimozione tegole, sistemazione sottofondo, coibentazione in pannelli di polistirene, membrana impermeabilizzante, rivestimento in scaglie di ardesia);

approvato con autorizzazione edilizia n. 70/94 rilasciata in data 30.06.1994 prot. n. 12535 pratica n. 94/0297 (v. ALL. 5.6.2); con la stessa pratica, sono state autorizzate anche opere di trasformazione del combustibile della centrale termica del condominio da gasolio a gas metano;

autorizzazione prot. n. 21134 rilasciata in data 21.10.1994 pratica n. 94/0297 (v. ALL. 5.6.5).

Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'U.T.C. (v. ALL. 5.6):

domanda presentata in data 07.06.1994 prot. n. 12535 pratica n. 94/0297 (v. ALL. 5.6.1);

autorizzazione n. 70/94 rilasciata in data 30.06.1994 prot. n. 12535 (v. ALL. 5.6.2);

relazione tecnica sull'impianto di trasporto ed utilizzazione di gas combustibili (v. ALL. 5.6.3);

dichiarazione di conformità relativa all'installazione di impianto per trasporto ed utilizzazione di gas metano nel condominio (v. ALL. 5.6.4);

autorizzazione opere di straordinaria manutenzione del fabbricato prot. n. 21134 in data 21.10.1994 pratica n. 94/0297 (v. ALL. 5.6.5);

approvazione progetto di trasformazione del combustibile della centrale termica del condominio da gasolio a gas metano; relazione tecnica in data 05.10.1994; certificato di prevenzione incendi in data 21.09.1995 con riferimento alla pratica 94/0297 (v. ALL. 5.6.6);

dichiarazione di conformità degli impianti elettrici del condominio trasmessa dall'amministratrice in data 03.02.1995 (v. ALL. 5.6.7);

# Numero pratica: 17/0330

Intestazione:

Tipo pratica: CILA per interventi di edilizia libera Note tipo pratica: progettista: ing. Glauco Guerra

Per lavori: interventi di edilizia libera su parti comuni del fabbricato in via XXXI Ottobre n. 2 (im-

pianti riscaldamento generale e boiler) Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 18/07/2017 al n. di prot. 21553/A

#### NOTE:

Dagli atti della pratica (v. ALL. 5.7) resi disponibili dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sacile (PN) si desume che il progetto prevede lavori per interventi di edilizia libera per la cui realizzazione non sono necessari altri atti di assenso, e precisamente interventi di manutenzione straordinaria privi di rilevanza strutturale ai sensi delle leggi di settore:

progettazione per installazione di nuovo contatore di calore per circuito riscaldamento generale, installazione di nuovo contatore di calore per circuito boiler, rimozione di valvole e detentori dei radiatori esistenti, installazione di valvole termostatiche e di ripartitori di calore in ogni singolo radiatore, installazione di unità centrale radio standard, installazione di valvola by-pass in centrale termica.

# <u>Documentazione estratta dalla pratica resa disponibile dall'U.T.C.</u> (v. ALL. 5.7):

CILA comunicazione inizio lavori per interventi di edilizia libera su parti comuni del fabbricato in data 18.07.2017 prot. n. 21553/A, pratica edilizia 17/0330 (v. ALL. 5.7.1); relazione tecnica ed autocertificazione del progettista (v. ALL. 5.7.2);

tavole grafiche di progetto: piante piano terra e scantinato (v. ALL. 5.7.3).

# 7.1 Conformità edilizia:

# **PREMESSE:**

In risposta alla richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie inoltrata (v. ALL. 5.1), l'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile (PN) ha reso disponibili, per consultazione ed estrazione di copie, le seguenti pratiche:

pratica edilizia avente ad oggetto licenza di costruzione per la realizzazione del fabbricato "Villa Verde", licenza n. 154/1968 (v. ALL. 5.3);

pratica edilizia avente ad oggetto licenza di costruzione per opere di recinzione e variante della destinazione del piano rialzato del fabbricato "Villa Verde", licenza n. 151/1970 (v. ALL. 5.4); pratica edilizia avente ad oggetto denuncia di opere di manutenzione straordinaria in alcuni interni del fabbricato, pratica n. 2/N/1987 (v. ALL. 5.5);

pratica edilizia avente ad oggetto autorizzazione per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione del fabbricato (edili ed impiantistiche), pratica n. 94/0297 (v. ALL. 5.6); pratica edilizia avente ad oggetto CILA comunicazione inizio lavori per interventi di edilizia libera su parti comuni del fabbricato (impianti riscaldamento generale e boiler) (v. ALL. 5.7).

# L'Ufficio Tecnico Comunale:

NON HA RILASCIATO, in esito all'accesso agli atti effettuato in data 06.04.2021 (v. ALL. 9.3), la nota scritta con l'elenco di tutte le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati presenti nell'archivio comunale, espressamente richiesta a mezzo pec in data 23.02.2021 (v. ALL. 5.1); NON HA RILASCIATO il certificato relativo alla sussistenza o meno di provvedimenti sanzionatori, richiesto a mezzo pec in data 23.02.2021 e non ha fornito alcuna risposta scritta (v. ALL. 5.2); HA RILASCIATO il certificato di destinazione urbanistica in data 07.06.2021 (v. ALL. 5.8); HA SPECIFICATO che il grafico di progetto approvato relativo all'assetto del fabbricato Villa Verde alla quota del piano seminterrato, risultato disponibile negli atti delle pratiche edilizie, è quello allegato alla licenza di costruzione n. 154/1968 (v. ALL. 5.3.4.2, ALL. 5.3), e che la successiva licenza di costruzione in variante n. 151/1970 (v. ALL. 5.4) non ha interessato il piano seminterrato (v. corrispondenza intercorsa, in ALL. 5.9)

# **CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA:**

tenendo conto di tutte le circostanze sopra esposte nelle premesse, e sulla base della documentazione resa disponibile dall'U.T.C. (v. ALL. 5), si è rilevato che l'assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.7) nell'abitazione e nella cantina risulta sostanzialmente conforme alle previsioni dei progetti, salvo lievi difformità indicate nei grafici esplicativi di raffronto in ALL. 6.2.5; per quanto attiene all'assetto reale del garage riscontrato in sito ed al raffronto con le previsioni di progetto, si rinvia alle considerazioni più avanti esposte; ABITAZIONE:

si è riscontrata la presenza di infisso interno (in legno e vetro con sopraluce) che separa il locale di ingresso dal locale disimpegno, non rappresentato nel grafico planimetrico di progetto (allegato a licenza di costruzione in variante n. 151 rilasciata in data 22.09.1970) (v. ALL. 5.4.3.2); CANTINA:

si è riscontrata la presenza di apertura (finestra alta) non rappresentata nel grafico planimetrico di progetto del piano seminterrato, l'unico risultato disponibile (allegato a licenza di costruzione n. 154 rilasciata in data 21.08.1968) (v. ALL. 5.3.4.2);

GARAGE:

l'assetto riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.7), documentato fotograficamente (v. ALL. 6.1.4) e rappresentato planimetricamente (v. ALL. 6.2.1), è quello di un locale di tipo box-autorimessa, accessibile dallo scoperto comune e delimitato da restanti pareti cieche; tale assetto reale risulta pressoché conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (con esclusione di una porta di comunicazione con lo spazio comune sul retro, che risulta tompagnata); tuttavia nella planimetria di progetto relativo al piano seminterrato dell'intero fabbricato (allegata a licenza di costruzione n. 154/1968 rilasciata in data 21.08.1968) è rappresentato un unico spazio adibito a garage, privo di pareti divisorie, all'interno del quale non si individuano né il box-garage in oggetto né gli altri box privati (v. ALL. 5.3.4.2);

considerato che negli atti della pratica edilizia n. 154/1968 sono presenti certificati di prevenzione incendi rilasciati in data 08.12.1971 per n. 8 autorimesse private in box separati siti al piano seminterrato del fabbricato Villa Verde (v. ALL. 5.3.6), si rileva una evidente incongruenza presumibilmente ascrivibile a carenza documentale, e precisamente alla mancanza negli atti delle pratiche edilizie risultate disponibili, di una planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi effettivamente realizzato nel piano seminterrato in forza della licenza di costruzione iniziale n. 154/1968 (v. ALL. 5.3) e della licenza di costruzione in variante n. 151/1970 (v. ALL. 5.4);

tale circostanza, che è stata segnalata all'Ufficio Tecnico Comunale con richiesta a mezzo pec in data 11-17.08.2021 (v. ALL. 5.9), appare confermata da nota del Corpo Nazionale Vigili del Fuoco prot. n. 3047/2939/F in data 11.11.1970 indirizzata sia al progettista che al Sindaco del Comune di Sacile (v. ALL. 5.3.3 pag. 9) nella quale al punto 6) veniva richiesto, tra l'altro, di inviare una nuova planimetria aggiornata del piano scantinato ai fini del collaudo; tale planimetria non è risultata disponibile negli atti della pratica edilizia n. 154/1968 né in quelli della pratica di variante n. 151/1970; con riferimento a quest'ultima, dalla risposta dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 16.08.2021 (v. ALL. 5.9) si desume che alla licenza di costruzione n. 151/1970 rilasciata in data 22.09.1970 non risulta allegata la planimetria del piano scantinato; in altri termini, nel piano scantinato del fabbricato Villa Verde risultano presenti e regolarmente accatastati complessivi n. 8 box-garage private, corrispondenti ai subb. da 9 a 16 di cui all'elenco immobili (v. ALL. 2.5), tra cui il garage in oggetto sub. 9, per i quali sono stati rilasciati i certificati di prevenzione incendi sopra menzionati, all'epoca di realizzazione.

# Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Presenza di parziali difformità rispetto ai progetti approvati di cui alle pratiche edilizie rese disponibili dall'U.T.C., come esposto nelle considerazioni che precedono:

- -nella porta interna dell'abitazione tra i locali ingresso e disimpegno;
- -nell'apertura esterna della cantina;
- -nell'assetto del box garage al piano scantinato;

# Regolarizzabili mediante:

istanza di riduzione a conformità

# Descrizione delle opere da sanare:

Le parziali difformità riscontrate possono essere sanate, tenendo conto che sono assimilabili ad opere di manutenzione straordinaria (ivi comprese quelle di frazionamento o fusione di unità immobiliari preesistenti) riferibili ad interventi di edilizia libera realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all'art. 16 bis della Legge Regionale n. 19 del 11.11.2009 e s.m.i. (Codice Regionale dell'Edilizia); l'art. 51 comma 3 della legge su citata prevede istanza di riduzione a conformità con pagamento di sanzione pecuniaria.

pratica edilizia e sanzioni: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

# Note:

Gli oneri di regolarizzazione (spese da sostenere per la regolarizzazione delle parziali difformità edilizie riscontrate) sono stati stimati forfettariamente e prudenzialmente in € 1.500,00 comprensivi di sanzioni e spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia.

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

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

# 7.2 Conformità urbanistica

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n° 82 al PRGC approvata con delibera DEL CC 71 del 30.11.2020, esecutiva dal 23.12.2020, BUR n. 52/2020
Zona omogenea:	B2 - zona residenziale semintensiva; comprende un tessuto eterogeneo composto da varie tipologie edilizie di media e medio alta densità fondiaria (palazzine, ville Liberty minori, edifici a schiera, ville singole) (v. ALL. 5.8.1)
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni degli strumenti urbanistici (variante n° 82 del PRGC vigente) sono specificate nell'art. 10 delle norme tecniche di attuazione allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 058-21 rilasciato dal Comune di Sacile (PN) in data 07.06.2021 (v. ALL. 5.8.3).
Residua potenzialità edificatoria:	NO

# Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

La costruzione del fabbricato Condominio "VILLA VERDE" di cui fanno parte gli immobili pignorati è avvenuta in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di elaborati di progetto approvati e ritenuti dal Comune di Sacile rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti (v. ALL. 5.3, ALL. 5.4).

In data 23.02.2021 è stata inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile la richiesta di certificato inerente a provvedimenti sanzionatori, ma l'Ufficio non ha comunicato alcuna risposta e non ha rilasciato il certificato; la richiesta inoltrata a mezzo pec e la ricevuta di consegna al destinatario sono riportati in ALL. 5.2.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto unico (abitazione+cantina+garage)

# 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 208,54

E' posto al piano: rialzato (abitazione); scantinato seminterrato (cantina, garage);

L'edificio è stato costruito nel: 1970 L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 (abitazione); 2 (cantina); 2 (garage);

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,17 m (abitazione); 2,25 m (cantina, garage);

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono.

# **Descrizione sommaria:**

Gli immobili pignorati sono 2 unità immobiliari facenti parte del fabbricato Condominio "VILLA VERDE" in Sacile (PN), via XXXI Ottobre n. 2; il fabbricato comprende nel suo insieme n. 8 appartamenti adibiti ad abitazioni di tipo civile (A/2) siti ai piani rialzato, 1°, 2° e 3°, ciascuno dotato di annessa cantina pertinenziale al piano scantinato, e n. 8 box adibiti a garages-autorimesse (C/6) siti al piano seminterrato. Le 2 unità immobiliari pignorate sono:

- 1) abitazione al piano rialzato interno n. 2, con annessa cantina interno n. 2 al piano scantinato;
- 2) garage al piano seminterrato interno n. 2.

# **ABITAZIONE:**

Dal civico n. 2 di via XXXI Ottobre attraverso cancelletto pedonale si accede allo scoperto comune antistante il fabbricato Condominio "VILLA VERDE" ed al portone di ingresso principale; di qui, attraverso alcuni scalini, si accede all'atrio ed al vano scala di collegamento interpiano dotato di ascensore (v. ALL. 6.1.1 foto da 1 a 12); dall'atrio di ingresso al piano rialzato si accede all'abitazione pignorata attraverso il portoncino di caposcala interno n. 2, ubicato alla sinistra di chi entra (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.1 foto 13; ALL. 6.2.2 foto da 1 a 4);

il locale di ingresso, a pianta rettangolare, comunica mediante vani-porta con il soggiorno (a sinistra) e con la cucina (a destra), ed è separato mediante infisso vetrato dal corridoio che disimpegna tutti gli altri locali dell'abitazione (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 5 a 13);

il soggiorno, a pianta pressoché rettangolare, si configura come salone doppio dotato sul lato esposto a sud-ovest di porta-finestra afferente al terrazzo, e di finestra con affaccio su quest'ultimo (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 14 a 19, da 29 a 35);

il terrazzo, a pianta trapezoidale, è perimetrato da aiuola e da basso muretto di separazione dall'antistante scoperto comune a giardino con affaccio su via XXXI Ottobre (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 20 a 29; ALL. 6.1.1. foto 16-17);

dal locale di ingresso si accede alla cucina, a pianta pressoché trapezoidale, dotata di porta-finestra afferentte al balcone (a pianta rettangolare) con affaccio su scoperto comune pavimentato antistante il fronte nord del fabbricato (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 36 a 48; ALL. 6.1.1 foto da 22 a 25);

la cucina comunica con annesso ripostiglio ubicato a destra di chi proviene dall'ingresso (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 49 a 51);

dall'ingresso si accede al corridoio di disimpegno a pianta rettangolare, sul quale si aprono i vani-porta di comunicazione con i locali studio, bagno, camera, camera da letto con bagno annesso (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto 5-6, da 10 a 12);

lo studio, ubicato sul lato destro di chi entra nel disimpegno, presenta pianta ad L ed è dotato di finestra con affaccio sul balcone della cucina, prospiciente il fronte nord del fabbricato (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 53 a 60);

il bagno, ubicato sul lato destro di chi entra nel disimpegno, presenta pianta ad L, è dotato di finestra con affaccio sullo scoperto prospiciente il fronte nord del fabbricato, ed è accessoriato con lavabo, bidet, wc, vasca da bagno, doccia, spazio per lavatrice ed asciugatrice (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 61 a 78); in fondo al corridoio di disimpegno, sulla sinistra si accede alla camera a pianta rettangolare, dotata di due finestre; una finestra affaccia sullo scoperto comune a giardino antistante il fronte sud-ovest del fabbricato, e l'altra affaccia sulla rampa carrabile scoperta di accesso al garage, sul fronte ovest del fabbricato (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 79 ad 87);

in fondo al corridoio di disimpegno, sulla destra si accede alla camera da letto con bagno annesso; la camera, a pianta pressoché quadrata, è dotata di finestra con affaccio sullo scoperto antistante il fronte ovest del fabbricato (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 88 a 96, 105);

la camera comunica, mediante vano-porta sulla parete a destra di chi entra, con il bagno annesso (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 93 a 97);

il bagno annesso alla camera da letto, a pianta pressoché rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sullo scoperto prospiciente il fronte nord del fabbricato, ed è accessoriato con lavabo, bidet, wc, vasca da bagno (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 98 a 104);

# **CANTINA:**

dall'atrio di ingresso del fabbricato al piano rialzato si accede, attraverso il vano scala di collegamento interpiano, alla quota del piano seminterrato adibito a scantinato; qui, attraverso corridoio comune che disimpegna le cantine di pertinenza delle abitazioni, si accede al portoncino interno n. 2 di ingresso alla cantina di pertinenza dell'abitazione pignorata (v. ALL. 6.1.1 foto 14-15; ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.3 foto da 1 a 7); la cantina, a pianta rettangolare, è dotata di apertura alta sul lato opposto alla porta di ingresso (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.3 foto da 8 a 12);

# **GARAGE:**

da via XXXI Ottobre attraverso passo carraio, cancello e rampa carrabile scoperta si accede alla quota del piano seminterrato del fabbricato; qui, dallo scoperto comune antistante il fronte ovest, si accede al garage di pertinenza dell'abitazione pignorata, attraverso il portone interno n. 2 (v. ALL. 6.1.1. foto da 18 a 22; ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.4 foto da 1 ad 8);

il garage, a pianta trapezoidale, è delimitato da pareti perimetrali cieche (v. ALL. 6.1.4 foto da 9 a 15);

# Condizioni generali dell'immobile:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.7) gli immobili pignorati sono risultati in buone condizioni generali. I locali dell'abitazione sono dotati di elementi costitutivi di qualità buona e media, prevalentemente in buono stato di conservazione.

Nella parete di separazione tra i locali ingresso e soggiorno, in corrispondenza della porta interna, si sono riscontrati segni di umidità in atto nella parte sommitale della parete e nel soffitto adiacente, con macchie localizzate e lievi screpolature dello strato di finitura delle superfici (v. ALL. 6.1.2 foto 34-35).

Si espone tutto quanto sopra con la precisazione che le condizioni degli elementi costitutivi si sono evidenziate attraverso semplici ispezioni de visu, ed in assenza di indagini strumentali.

# Caratteristiche descrittive:

# Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: a falde

Solai tipologia: latero-cementizi

Note: dati desunti da atti di pratica edilizia di costruzione del fabbri-

cato (v. ALL. 5.3.2)

Strutture verticali materiale: c.a.

Note: dati desunti da atti di pratica edilizia di costruzione del fabbri-

cato (v. ALL. 5.3.2, ALL. 5.3.7)

# Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: ad anta singola o doppia materiale: legno; vetro semplice

protezione: zanzariere; tapparelle materiale protezione: plastica

condizioni: sufficienti

Riferito limitatamente a: abitazione

Infissi esterni tipologia: vasistas materiale: metallo, vetro semplice

Riferito limitatamente a: cantina

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato; specchiature e/o

sopraluce in vetro condizioni: buone

Pareti esterne materiale: muratura rivestimento: intonaco e tinteggiatura con-

dizioni: buone

Pavim. Interna materiale: marmo condizioni: buone

Riferito limitatamente a: abitazione (soggiorno, ingresso, disim-

pegno)

Pavim. Interna materiale: parquet in legno condizioni: buone

Riferito limitatamente a: abitazione (studio, camere)

Pavim. Interna materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti

Riferito limitatamente a: cantina, garage

Pavim. Interna materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Riferito limitatamente a: abitazione (cucina, bagni)

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori:

maniglia; serratura semplice condizioni: buone

Riferito limitatamente a: portoncino ingresso abitazione

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori:

maniglia; serratura semplice condizioni: buone

Riferito limitatamente a: portoncino ingresso cantina

Portone di ingresso tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: sufficienti

Riferito limitatamente a: portone ingresso garage

Rivestimento ubicazione: bagni, cucina materiale: piastrelle ceramiche con deco-

ri condizioni: sufficienti

Riferito limitatamente a: abitazione

Rivestimento ubicazione: pareti e soffitti materiale: intonaco e tinteggiatura

condizioni: buone

Riferito limitatamente a: locali interni abitazione

Impianti:

Citofonico tipologia: audio condizioni: buone conformità: certificazione non

disponibile

Riferito limitatamente a: abitazione

Condizionamento tipologia: autonomo diffusori: split

Riferito limitatamente a: abitazione

Elettrico tipologia: sottotraccia, localmente tratti in canalina conformità:

certificazione non disponibile

Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumen-

tali

Elettrico tipologia: sottotraccia conformità: certificazione non disponibile

Riferito limitatamente a: cantina, garage

Termico tipologia: centralizzato alimentazione: gas naturale, energia elettri-

ca rete di distribuzione: termosifoni, diffusori diffusori: termosifoni dotati di valvole termostatiche e contacalorie conformità: certifi-

cazione disponibile

Riferito limitatamente a: abitazione

Note:

l'amministrazione condominiale ha fornito scheda identificativa dell'impianto termico centralizzato (v. ALL. 4.3.2) e certificato di conformità antincendio della centrale termica (v. ALL. 4.3.3); i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione

di indagini strumentali;

# Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del corpo unico comprendente abitazione+cantina+garage (v. ALL. 6.2.1) in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

# **SUPERFICI REALI LORDE:**

le superfici reali lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo indicate nelle planimetrie quotate in ALL. 6.2.3, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori nelle planimetrie in ALL. 6.2.2:

# SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):

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

# **SUPERFICI REALI DI BALCONE E TERRAZZO:**

determinate separatamente dalla superficie dei locali interni residenziali;

# SUPERFICI REALI DI LOCALI ACCESSORI (CANTINA, GARAGE):

determinate ciascuna con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, pareti perimetrali esterne del fabbricato per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da proprietà aliene e da spazi comuni condominiali per metà spessore;

# **SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):**

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

# **SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO PIGNORATO:**

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a 171,57 mq.

sup reale lorda	1,00	152,19	€ 1.322,00
			,
sup reale lorda	0,30	8,67	€ 1.322,00
sup reale lorda	0,50	7,70	€ 1.322,00
sup reale lorda	0,25	3,01	€ 1.322,00
	sup reale lorda	sup reale lorda 0,50	sup reale lorda 0,50 7,70

171,57

# Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

# Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2020

Zona: Sacile (PN), capoluogo, zona centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100,00 Valore di mercato max (€/mq): 1.550,00

# **Accessori:**

unico

(abitazione+cantina+garage)Identificato al n. 2

1. Cantina

Posto al piano seminterrato scantinato

Composto da unico locale a pianta rettangolare

Sviluppa una superficie complessiva di superficie complessiva di 12,05 mq. L'accessorio cantina, contrassegnato con il n. 2, costituisce pertinenza dell' abitazione pignorata ed è accessibile da corridoio comune condominiale che funge da disimpegno nell'ambito del piano seminterrato scantinato.

La cantina non è dotata di proprio identificativo catastale, ma afferisce all'unità

immobiliare al fl. 14, p.lla 1551 sub. 1 (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.7.1). La cantina è stata valutata nell'ambito del corpo unico a cui afferisce

(v. ALL. 8.7).

unico

(abitazione+cantina+garage)Identificato al n. 2

2. Garage

Posto al piano seminterrato scantinato

Composto da un unico locale a pianta trapezoidale

Sviluppa una superficie complessiva di superficie complessiva di 15,39 mq.L'accessorio garage, contrassegnato con il n. 2, costituisce pertinenza dell' abitazione pignorata ed è accessibile da scoperto comune condominiale affe-

rente al piano seminterrato scantinato del fabbricato.

Il garage è dotato di proprio identificativo catastale, come unità immobiliare

censita al fl. 14, p.lla 1551 sub. 9 (v. ALL. 2.6.2, ALL. 2.7.2).

Il garage è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce

(v. ALL. 8.7).

# 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

# 8.1 Criteri e fonti:

# Criteri di stima:

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

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

in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (Sacile capoluogo, zona urbana centrale di espansione adiacente al centro storico, immobili residenziali in condominio multipiano), 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 da gennaio 2021 a luglio 2021 (v. ALL. 8.6);

applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobili oggetto di stima (v. ALL. 8.7);

conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 8.7 alle quali si rimanda, da intendersi richiamate integralmente e trascritte nel testo della presente relazione;

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

i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati risultate disponibili (v. ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5);

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima dell'immobile pignorato,

tenendo conto essenzialmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico Market Comparison Approach (MCA) (v. ALL. 8.6 ALL. 8.7).

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

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

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

- -importo forfettario del del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);
- -importo per sanare le irregolarità edilizie riscontrate.

# Elenco fonti di documenti:

```
Catasto di Pordenone (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.8.4);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.2.1, ALL. 3.3.2, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3, ALL. 3.5, ALL. 3.6);

Ufficio del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.7);

Ufficio Tecnico di Comune di Sacile (PN) (v. ALL. 5);

Ufficio Servizi Demografici del Comune di Sacile (PN) (v. ALL. 3.8);

Amministratrice del Condominio "VILLA VERDE" di Sacile (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 FIMAA Provincia di Pordenone (v. ALL. 8.2);

Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.3);

Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 8.4);

Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 8.5);

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

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati da gennaio 2021 a luglio 2021, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con quelli pignorati, siti in Comune di Sacile (PN), facenti parte di fabbricati condominiali ubicati in area centrale nelle immediate adiacenze del viale Lacchin e di via XXXI Ottobre (v. ALL. 8.6);

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

desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 8.1):

Comune Sacile (PN), capoluogo, zona centro, tipologia prevalente abitazioni civili in normale stato conservativo:

min=€/mq 1.100,00; max= €/mq 1.550,00; medio=€/mq 1.325,00;

2) Borsino FIMAA (v. ALL. 8.2):

Comune Sacile (PN), zona centro, appartamenti usati:

min=€/mq 1.100,00; max= €/mq 1.600,00; medio=€/mq 1.350,00;

3) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.3):

Comune Sacile (PN), capoluogo, zona centro, abitazioni stabili di fascia media:

min=€/mq 921,06; max= €/mq 1.395,13; medio=€/mq 1.158,10;

4) Immobiliare.it (v. ALL. 8.4):

Comune Sacile (PN), zona indistinta, prezzo medio richiesto in vendita per immobili abitativi: €/mq 1.514,00; applicando una decurtazione del 13% per la riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita, si ottiene il valore unitario indicativo medio=€/mq 1.317,18;

5) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 8.5):

Comune Sacile (PN), zona indistinta, prezzo medio richiesto in vendita per appartamenti di abitazione: €/mq 1.600,00; applicando una decurtazione del 13% per la riduzione del prezzo in sede di trattativa di compravendita, si ottiene il valore unitario indicativo medio=€/mq 1.392,00.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume un parametro unitario medio, per abitazioni civili in normale stato conservativo, compreso tra un minimo pari a circa €/mq 1.160,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.390,00; il parametro unitario medio, puramente indicativo risulta di €/mq 1.275,00.

# 8.2 Valutazione corpo:

unico (abitazione+cantina+garage). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Garage

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 1.322,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach, con il supporto dei dati di recenti compravendite nella zona (v. ALL. 8.6): si richiamano le risultanze dettagliate nelle tabelle di calcolo estimativo in ALL. 8.7, da cui risulta:

valore stimato del subject: V = € 226.886,76;

considerata la superficie commerciale del subject: SC = mg 171,57;

il valore unitario risulta: VU = €/mq 1.322,44;

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

desunti dalle fonti risultate disponibili (v. ALL. 8.1, ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario minimo pari a circa €/mq 1.160,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.390,00, con un valore unitario medio puramente indicativo pari a circa €/mq 1.275,00;

# III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA-Market Comparison Approach, che non si basa su quotazioni medie indicative, bensì su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate (v. ALL. 8.6), si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima quello risultante dal procedimento MCA - Market Comparison Approach:

VU = €/mq 1.322,44, in cifra tonda €/mq 1.322,00=

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

V = VU \* SC = €/mq 1.322,00 \* mq 171,57 = € 226.815,54=.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali residenziali	152,19	€ 1.322,00	€ 201.195,18
balcone/terrazzo	8,67	€ 1.322,00	€ 11.461,74
garage	7,70	€ 1.322,00	€ 10.179,40
cantina	3,01	€ 1.322,00	€ 3.979,22
Stima sintatica comparat	iva narametrica del corne		£ 226 915 5 <i>1</i>
Valore corpo	iva parametrica del corpo		€ 226.815,54 € 226.815,54
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo inter	0		€ 226.815,54
Valore complessivo diritt	o e quota		€ 226.815,54

# Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
unico (abitazione +cantina+garage)	Abitazione di tipo civile [A2] con an- nessi Cantina e Garage	171,57	€ 226.815,54	€ 226.815,54

# 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% ) Spese tecniche di regolarizzazione edilizia

€ 34.022,33

€ 1.500,00

# 8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 191.293,21

# **ELENCO ALLEGATI:**

# ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:

- ALL. 1.1: Decreto di nomina ed incarico peritale in data 25.01.2021 (pagg. 1-9)
- ALL. 1.2: Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 26.01.2021 (pagg. 1-5)
- ALL. 1.3: Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE (pagg. 1-4)
- ALL. 1.4: Segnalazione-istanza al GE in data 08.03.2021 (pagg. 1-2)
- ALL. 1.5: Provvedimento del GE in data 11.03.2021 (unica pag.)
- **ALL. 1.6:** Provvedimento del GE in data 14.04.2021 (pagg. 1-3)
- ALL. 1.7: Verbale di accesso presso gli immobili pignorati (pagg. 1-3)
- ALL. 1.8: Corrispondenze e comunicazioni (pagg. 1-10)

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

- ALL. 2.1: Localizzazione ed inquadramento generale degli immobili pignorati (pagg. 1-3)
- ALL. 2.2: Individuazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale (unica pag.)
- ALL. 2.3: Estratto di mappa catastale in data 20.04.2021 (unica pag.)
- ALL. 2.4: Estratto di mappa catastale in data 20.04.2021 con individuazione dell'area e del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (unica pag.)
- ALL. 2.5: Elenco immobili del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (unica pag.)
- **ALL. 2.6:** Visure catastali storiche:
  - ALL. 2.6.1: Visura dell'unità immobiliare abitazione+cantina (pagg. 1-4)
  - **ALL. 2.6.2:** Visura dell'unità immobiliare garage (pagg. 1-4)
  - ALL. 2.6.3: Visura area base e pertinenza fabbricato in data 21.04.2021 (pagg. 1-2)
  - **ALL. 2.6.4:** Visura relativa alla p.lla 1446 del fl. 14 confinante con area di base del fabbricato (pagg. 1-2)
  - **ALL. 2.6.5:** Visura relativa alla p.lla 443 del fl. 14 confinante con area di base del fabbricato (unica pag.)
- **ALL. 2.7:** Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, datate 12.02.1971:
  - ALL. 2.7.1: Planimetria dell'unità immobiliare abitazione+cantina (unica pag.)
  - ALL. 2.7.2: Planimetria dell'unità immobiliare garage (unica pag.)
- ALL. 2.8: Rettifica della mappa catastale con rappresentazione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati:
  - ALL. 2.8.1: Estratto di mappa catastale in data 27.01.2021 (unica pag.)
  - ALL. 2.8.2: Visura area base e pertinenza fabbricato in data 01.02.2021 (unica pag.)
  - **ALL. 2.8.3:** Estratto di mappa catastale in data 27.01.2021 con individuazione dell'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (unica paq.)
  - **ALL. 2.8.4:** Istanza di rettifica di mappa catastale inoltrata ad Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale Territorio, e corrispondenze intercorse (pagg. 1-6)

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

- ALL. 3.1: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati all'esecutata atto di risoluzione parziale consensuale di donazione dal 2019:
  - **ALL. 3.1.1:** Atto di risoluzione parziale consensuale di donazione per Notaio Giuseppe Scioli in data 31.10.2019 rep. 16705 racc. 9541, acquisito telematicamente presso Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare mediante servizio "Sister" (pagg. 1-7)
  - **ALL. 3.1.2:** Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di risoluzione parziale consensuale di donazione per Notaio Giuseppe Scioli in data 31.10.2019 rep. 16705 (pagg. 1-2)

con

- ALL. 3.2: Titolo di provenienza della proprietà alle precedenti proprietarie

   con atto di donazione dal 2017:
  - **ALL. 3.2.1:** Atto di donazione per Notaio Giuseppe Scioli in data 28.11.2017 rep. 13822 racc. 7629, acquisito presso Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Servizio di Pubblicità Immobiliare mediante servizio "Sister" (pagg. 1-12)
  - **ALL. 3.2.2:** Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di donazione per Notaio Giuseppe Scioli in data 28.11.2017 rep. 13822 (pagg. 1-2)
- ALL. 3.3: Titolo di provenienza della proprietà a con atto di donazione dal 2003:
  - **ALL. 3.3.1:** Scheda riassuntiva di dati salienti dell'atto di donazione per Notaio Romano Jus in data 16.07.2003 rep. 99744 (pagg. 1-2)
  - **ALL. 3.3.2:** Nota di trascrizione dell'atto di donazione per Notaio Romano Jus in data 16.07.2003 rep. 99744 (pagg. 1-5)
- ALL. 3.4: Titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari
   cenzo,
   ,
   per successione di
  - **ALL. 3.4.1:** Scheda riassuntiva di dati salienti del certificato di denunciata successione di Armando (unica pag.)
  - ALL. 3.4.2: Nota di trascrizione della successione di (pagg. 1-5)
  - **ALL. 3.4.3:** Nota di trascrizione di accettazione tacita dell'eredità di *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 3.5:** Ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati alla data del 01.02.2021:
  - ALL. 3.5.1: Ispezione ipotecaria reativa all'abitazione (sub. 1) (pagg. 1-3)
  - ALL. 3.5.2: Ispezione ipotecaria relativa al garage (sub. 9) (pagg. 1-3)
- ALL. 3.6: Note di iscrizione/trascrizione relative agli immobili pignorati, risultanti da ispezioni ipotecarie alla data del 01.02.2021:
  - **ALL. 3.6.1:** Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 05.03.2008 (pagg. 1-5)
  - ALL. 3.6.2: Trascrizione di assenso a restrizione ipoteca con atto del 10.01.2019 (pagg. 1-5)
  - **ALL. 3.6.3:** Trascrizione di servitù di distanza costituita con atto del 16.07.1994 con riferimento, tra altro, al mappale 1551 del foglio 14 (pagg. 1-10)
  - **ALL. 3.6.4:** Trascrizione di rettifica di servitù di distanza (pagg. 1-7)
  - ALL. 3.6.5: Trascrizione di verbale di pignoramento del 17.08.2020 (pagg. 1-2)
- ALL. 3.7: Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: copia di contratto di locazione rilasciata da Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, e relativa richiesta inoltrata:
  - **ALL. 3.7.1:** Contratto di locazione sottoscritto il 31.10.2019, registrato il 04.11.2019 al n. 7644 serie 3T (pagg. 1-5)
  - **ALL. 3.7.2:** Corrispondenza intercorsa con Agenzia delle Entrate con riferimento al contratto di locazione (pagg. 1-16)
- ALL. 3.8: Accertamento di residenza e stato civile dell'esecutata : certificazioni rilasciate dall'Ufficio Servizi Demogafici del Comune di Gaiarine (TV), richiesta inoltrata e corrispondenze intercorse (pagg. 1-9)

# **ALL. 4: Situazione condominiale degli immobili pignorati:**

- ALL. 4.1: Richiesta inoltrata all'amministrazione del Condominio "Villa Verde" di cui fanno parte gli immobili pignorati e corrispondenze intercorse (pagg. 1-6)
- ALL. 4.2: Documenti forniti dall'amministratrice del Condominio "Villa Verde" di cui fanno parte gli immobili pignorati ( ):
  - ALL. 4.2.1: Nota dell'Amministratrice in data 08.03.2021 (pagg. 1-2)
  - **ALL. 4.2.2:** Spese condominiali esercizio agosto 2019-luglio 2020, ripartizione spese dal 01.08.2019 al 31.07.2020, preventivo dal 01.08.2020 al 31.07.2021 (pagg. 1-3)
  - **ALL. 4.2.3:** Attestato di prestazione energetica relativo all'abitazione pignorata, redatto dall'ing. Mauro Tassan Toffola in data 17.08.2016 (pagg. 1-8)

- ALL. 4.3: Documentazione relativa ad impianti condominiali:
  - ALL. 4.3.1: Nota del manutentore degli impianti in data 10.03.2021 (unica pag.)
  - ALL. 4.3.2: Scheda identificativa dell'impianto termico centralizzato (pagg. 1-11)
  - ALL. 4.3.3: Certificato di conformità antincendio della centrale termica (pagg. 1-5)

# ALL. 5: Situazione edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati:

- ALL. 5.1: Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie e corrispondenza intercorsa con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile (PN) (pagg. 1-3)
- ALL. 5.2: Richiesta di certificato inerente a provvedimenti sanzionatori inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile (PN); l'Ufficio non ha comunicato alcuna risposta ed il certificato richiesto non è stato rilasciato (pagg. 1-4)
- ALL. 5.3: Pratica edilizia avente ad oggetto licenza di costruzione per opere edili di realizzazione di fabbricato ad uso abitazioni ed uffici denominato "Villa Verde":
  - ALL. 5.3.1: Licenza di costruzione n. 154 rilasciata in data 21.08.1968 (pagg. 1-3)
  - **ALL. 5.3.2:** Domanda per ottenere la licenza di costruzione per lavori edili, presentata in data 01.07.1968 prot. n. 7102 (pagg. 1-4)
  - ALL. 5.3.3: Atti estratti dalla pratica edilizia n. 154 (pagg. 1-9)
  - ALL. 5.3.4: Grafici di progetto approvati in data 09.07.1968, di cui alla pratica n. 154:
    - ALL. 5.3.4.1: Planimetria generale del fabbricato (unica pag.)
    - ALL. 5.3.4.2: Planimetria del piano seminterrato (unica pag.)
    - ALL. 5.3.4.3: Planimetria del piano rialzato (unica pag.)
    - ALL. 5.3.4.4: Prospetto sud-est (unica pag.)
    - ALL. 5.3.4.5: Prospetto sud-ovest (unica pag.)
    - ALL. 5.3.4.6: Prospetto nord-est e sezione (unica pag.)
  - **ALL. 5.3.5:** Autorizzazione di abitabilità pratica n. 60/70 rilasciata in data 11.12.1970 e relativa domanda presentata (pagg. 1-6)
  - **ALL. 5.3.6:** Certificati di prevenzione incendi relativi alle autorimesse private ed all'impianto di riscaldamento del condominio (pagg. 1-5)
  - **ALL. 5.3.7:** Autorizzazione all'utilizzazione delle opere in cemento armato del fabbricato condominiale "Villa Verde", rilasciato dal Prefetto della Provincia di Pordenone in data 24.11.1970 (pagg. 1-3)
- ALL. 5.4: Pratica edilizia avente ad oggetto licenza di costruzione per opere di recinzione e variante relativa al piano rialzato del fabbricato Condominio "Villa Verde":
  - ALL. 5.4.1: Licenza di costruzione n. 151 rilasciata in data 22.09.1970 (pagg. 1-3)
  - **ALL. 5.4.2:** Domanda per ottenere la licenza di costruzione per lavori edili in variante presentata in data 10.08.1970 prot. n. 9452 (pagg. 1-4)
  - ALL. 5.4.3: Grafici di progetto approvati in data 14.09.1970, di cui alla pratica n. 151:
    - **ALL. 5.4.3.1:** Planimetria generale del fabbricato *(unica pag.)*
    - **ALL. 5.4.3.2:** Planimetria del piano rialzato *(unica pag.)*
- ALL. 5.5: Pratica edilizia avente ad oggetto denuncia di opere di manutenzione straordinaria in alcuni interni del fabbricato; domanda presentata in data 09.02.1987 e relativa registrazione al protocollo comunale prot. n. 2674 in data 17.02.1987 (pagg. 1-2)
- ALL. 5.6: Pratica edilizia avente ad oggetto autorizzazione per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione del fabbricato:
  - **ALL. 5.6.1:** Domanda di concessione edilizia presentata in data 07.06.1994 prot. n. 12535 pratica n. 94/0297 (pagg. 1-8)
  - **ALL. 5.6.2:** Autorizzazione edilizia n. 70/94 rilasciata in data 30.06.1994 prot. n. 12535 pratica n. 94/0297 (pagg. 1-4)
  - **ALL. 5.6.3:** Relazione tecnica inerente l'impianto per il trasporto e l'utilizzazione di gas combustibili con riferimento alla pratica n. 94/0297 (pagg. 1-7)
  - **ALL. 5.6.4:** Dichiarazione conformità relativa all'installazione di impianto per trasporto ed utilizzazione di gas metano nel Condominio Villa Verde con riferimento alla pratica 94/0297 (pagg. 1-7)

- **ALL. 5.6.5:** Autorizzazione opere manutenzione straordinaria del fabbricato prot. n. 21134 in data 21.10.1994 pratica n. 94/0297 *(unica pag.)*
- **ALL. 5.6.6:** Approvazione progetto di trasformazione del combustibile della centrale termica del condominio da gasolio a gas metano, relazione tecnica in data 05.10.1994, certificato di prevenzione incendi in data 21.09.1995 con riferimento alla pratica 94/0297 (pagg. 1-6)
- **ALL. 5.6.7:** Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici del condominio trasmessa dall'amministratrice in data 03.02.1995 (pagg. 1-3)
- ALL. 5.7: Pratica edilizia avente ad oggetto CILA Comunicazione inizio lavori per interventi di edilizia libera su parti comuni del fabbricato:
  - **ALL. 5.7.1:** CILA in data 18.07.2017 prot. n. 21553/A pratica edilizia 17/0330 avente ad oggetto installazione di nuovi contatori di calore per circuiti riscaldamento generale e boiler, rimozione di valvole e detentori dei radiatori esistenti, installazione di valvole termostatiche, ripartitori di calore, unità centrale e valvola by-pass in centrale termica (pagg. 1-14)
  - **ALL. 5.7.2:** Relazione tecnica ed autocertificazione del progettista (pagg. 1-11)
  - **ALL. 5.7.3:** Tavole grafiche di progetto: piante piano terra e scantinato (pagg. 1-2)
- ALL. 5.8: Destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati:
  - **ALL. 5.8.1:** Stralcio di planimetria del PRGC vigente variante n. 82 approvata con Del CC 71 del 30.11.2020 esecutiva dal 23.12.2020, con individuazione del fabbricato corrispondente al Condominio "Villa Verde" (unica pag.)
  - ALL. 5.8.2: Norme Tecniche di Attuazione vigenti (pagg. 1-182)
  - **ALL. 5.8.3:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sacile (PN) in data 07.06.2021 e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-13)*
- ALL. 5.9: Richiesta integrativa di atti di pratiche edilizie inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile (PN) e corrispondenza intercorsa (pagg. 1-10)

# ALL. 6: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alla data dell'accesso:

- ALL. 6.1: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
  - ALL. 6.1.1: Foto generali del fabbricato e degli spazi comuni (foto 1-26; pagg. 1-12)
  - ALL. 6.1.2: Foto dell'abitazione con riferimenti planimetrici (foto 1-105; pagg. 1-49)
  - **ALL. 6.1.3:** Foto della cantina con riferimenti planimetrici (foto 1-12; pagg. 1-6)
  - **ALL. 6.1.4:** Foto del garage con riferimenti planimetrici (foto 1-20; pagg. 1-11)
- ALL. 6.2: Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
  - **ALL. 6.2.1:** Planimetrie dello stato dei luoghi alla data dell'accesso (pagg. 1-2)
  - **ALL. 6.2.2:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde (pagg. 1-2)
  - **ALL. 6.2.3:** Planimetrie quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (pagg. 1-2)
  - **ALL. 6.2.4:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto di cui alle planimetrie catastali, con individuazione di difformità (pagg. 1-3)
  - **ALL. 6.2.5:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alla data dell'accesso ed assetto di cui ai grafici di progetto autorizzato, con individuazione di difformità (pagg. 1-2)

# ALL. 7: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:

 ALL. 7.1: Attestato di Prestazione Energetica APE, codice certificato n. 9303700004521 Regione Friuli Venezia Giulia in data 26.07.2021, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (pagg. 1-9)

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

- ALL. 8.1: Quotazionì immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (pagg. 1-2)
- ALL. 8.2: Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare FIMAA della provincia di Pordenone (unica pag.)
- ALL. 8.3: Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it (pagg. 1-2)
- ALL. 8.4: Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (unica paq.)
- ALL. 8.5: Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info (pagg. 1-2)
- ALL. 8.6: Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) de sunti da recenti atti pubblici di compravendita a Sacile (PN) (pagg. 1-2)
- ALL. 8.7: Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) (pagg. 1-5)

# ALL. 9: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- ALL. 9.1: Diritti catastali per visure da base informativa:
  - ALL. 9.1.1: Ricevuta pagamento visure catastali in data 27.01.2021 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.1.2: Ricevuta pagamento visure catastali in data 01.02.2021 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.1.3: Ricevuta pagamento visure catastali in data 20.04.2021 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.1.4: Ricevuta pagamento visure catastali in data 21.04.2021 (pagg. 1-2)
- ALL. 9.2: Diritti conservatoria registri immobiliari per ispezioni da base informativa e cartacea:
  - ALL. 9.2.1: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 01.02.2021 (pagg. 1-3)
    - ALL. 9.2.2: Ricevuta pagamento ispezioni cartacee in data 10.02.2021 (unica pag.)
- ALL. 9.3: Diritti Comune Sacile (PN) per copie atti di pratiche edilizie (unica pag.)
- ALL. 9.4: Diritti Agenzia Entrate per rilascio copia di contratto di locazione (pagg. 1-3)
- ALL. 9.5: Diritti Comune Sacile (PN) per rilascio certificato di destinazione urbanistica (unica pag.)
- ALL. 9.6: Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
  - ALL. 9.6.1: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 18.07.2021 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.6.2: Ricevuta pagamento visure catastali in data 19.07.2021 (pagg. 1-2)
  - ALL. 9.6.3: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 19.07.2021 (pagg. 1-2)
- ALL. 9.7: Competenze tecniche per redazione di APE Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione ing. Dennis Campagna (comprensive di ritenuta d'acconto) (unica pag.)

# ALL. 10: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- ALL. 10.1: Certificato notarile in data 29.10.2020 (pagg. 1-13)
- ALL. 10.2: Atto di pignoramento (pagg. 1-9)
- ALL. 10.3: Nota di trascrizione di pignoramento (pagg. 1-3)
- ALL. 10.4: Istanza di vendita (pagg. 1-2)
- ALL. 10.5: Notifica di titolo esecutivo e contestuale atto di precetto in data 24.01.2020, con allegato contratto di mutuo fondiario in data 05.03.2008 (pagg. 1-32)
- **ALL. 10.6:** Atto di precetto in data 05.03.2020 (pagg. 1-12)
- ALL. 10.7: Nota di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 05.03.2008 (pagg. 1-6)
- ALL. 10.8: Elezione di domicilio di (pagg. 1-2)

Data generazione: 23-08-2021 16:08:14

L'Esperto alla stima Arch. Francesca Aiello