

---

**Tribunale di Pordenone**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA**

contro:

**N° Gen. Rep. 247/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-10-2023

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**BENI IN (PN)**

Via Nazario Sauro n. 4  
Condominio

**Lotto 001 - unico**  
**abitazione+**  
**cantina+ripostiglio+**  
**garage**

**Esperto alla stima:** Arch. Francesca Aiello

**Codice fiscale:** LLAFNC62L60F839P

**Partita IVA:** 07970711219

**Studio in:** Via Montereale n. 33 - 33170 Pordenone

**Telefono:** 0434-030144

**Cellulare:** 349-1483584

**Email:** [francescaaiello.arch@libero.it](mailto:francescaaiello.arch@libero.it)

**Pec:** [arch.francesca.aiello@archiworldpec.it](mailto:arch.francesca.aiello@archiworldpec.it)

**INDICE SINTETICO:****1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Nazario Sauro, 4 - Condominio - capoluogo - (PN) - 33070

**Descrizione zona:**

Gli immobili pignorati sono siti in comune di (PN), nel capoluogo, in un complesso condominiale ubicato in zona residenziale periferica occidentale del centro abitato e servita dall'asse stradale di Via San Giacomo, nelle immediate adiacenze del cimitero e del corso del Fiume Livenza (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

**Lotto:** 001 - abitazione+cantina+ripostiglio+garage

**Corpo:** unico (abitazione+cantina+ripostiglio+garage)

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:**

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

Intestazione:

nato a ; CF: ;

Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**foglio 18, particella 156, subalterno 1**, scheda catastale in data 06.06.1974 prot. n. 1107, indirizzo Via Nazario Sauro n. 4, interno 1, piano S1(cantina, ripostiglio)- T(abitazione), comune (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 118,00 mq;

totale escluse aree scoperte 116,00 mq, rendita € 464,81.

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

Intestazione:

nato a ; CF: ;

Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**foglio 18, particella 156, subalterno 12**, scheda catastale in data 06.06.1974 prot. n. 1104, indirizzo Via Nazario Sauro n. 4, interno 1, piano S1, comune (PN), categoria C/6, classe 2,

consistenza 20,00 mq, superficie 20,00 mq, rendita € 37,18.

**2. Possesso**

**Bene:** Via Nazario Sauro, 4 - Condominio - capoluogo - (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - abitazione+cantina+ripostiglio+garage

**Corpo:** unico (abitazione+cantina+ripostiglio+garage)

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via Nazario Sauro, 4 - Condominio - capoluogo - (PN) - 33070

**Lotto:** 001 - abitazione+cantina+ripostiglio+garage

**Corpo:** unico (abitazione+cantina+ripostiglio+garage)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Nazario Sauro, 4 - Condominio - capoluogo - (PN) - 33070  
**Lotto:** 001 - abitazione+cantina+ripostiglio+garage  
**Corpo:** unico (abitazione+cantina+ripostiglio+garage)  
**Creditori Iscritti:**  
 CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA, INTESA SANPAOLO SPA

**5. Comproprietari**

**Bene:** Via Nazario Sauro, 4 - Condominio - capoluogo - (PN) - 33070  
**Lotto:** 001 - abitazione+cantina+ripostiglio+garage  
**Corpo:** unico (abitazione+cantina+ripostiglio+garage)  
 Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via Nazario Sauro, 4 - Condominio - capoluogo - (PN) - 33070  
**Lotto:** 001 - abitazione+cantina+ripostiglio+garage  
**Corpo:** unico (abitazione+cantina+ripostiglio+garage)  
**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Nazario Sauro, 4 - Condominio - capoluogo - (PN) - 33070  
**Lotto:** 001 - abitazione+cantina+ripostiglio+garage  
**Corpo:** unico (abitazione+cantina+ripostiglio+garage)  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Nazario Sauro, 4 - Condominio - capoluogo - (PN) - 33070  
**Lotto:** 001 – unico: abitazione+cantina+ripostiglio+garage

**Prezzo base d'asta del lotto:** € 117.302,00

**SOMMARIO:**

<b>Lotto unico – corpo unico (abitazione+cantina+ripostiglio+garage):</b> .....	<b>5</b>
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	6
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+cantina+ripostiglio+garage) .....	7
Informazioni in merito alla conformità catastale.....	9
2) Descrizione generale (quartiere e zona).....	9
3) Stato di possesso.....	10
4) Vincoli ed oneri giuridici.....	10
5) Altre informazioni per l'acquirente.....	11
6) Attuali e precedenti proprietari .....	13
7) Pratiche edilizie.....	15
7.1) Conformità edilizia.....	19
7.2) Conformità urbanistica.....	22
Descrizione del corpo unico (abitazione+cantina+ripostiglio+garage) .....	23
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	27
Accessori.....	29
8) Valutazione complessiva del lotto.....	30
8.1) Criteri e fonti.....	30
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+cantina+ripostiglio+garage) .....	32
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima.....	33
8.4) Prezzo base d'asta del lotto.....	33
 ELENCO ALLEGATI .....	 34

Beni in \_\_\_\_\_ (PN)  
 Località/Frazione capoluogo  
 Via Nazario Sauro, 4 - Condominio \_\_\_\_\_

### **Lotto: 001 - abitazione+cantina+ripostiglio+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 14.12.2022, corredata da estratto di mappa catastale (v. ALL. 10.1);
- atto di pignoramento immobiliare in data 14-27.09.2017 (v. ALL. 10.2);
- nota di trascrizione di pignoramento in data 03.10.2017 (v. ALL. 10.3);
- istanza di vendita in data 30.11.2022 (v. ALL. 10.4);
- contratto di mutuo in data 27.06.2007 (v. ALL. 10.5);
- atto di precetto in data 10.07.2017 (v. ALL. 10.7);
- ricorso per intervento in esecuzione immobiliare di Penelope SPV srl in data 23.01.2023 (v. ALL. 10.6);

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

- acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a marzo 2023:
  - estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
  - elenco immobili del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.5);
  - non è risultato presente in atti del catasto l'elaborato planimetrico del fabbricato;
  - visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate (abitazione, garage) e dell'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte (v. ALL. 2.6);
  - planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2);
- acquisizione di titoli di provenienza della proprietà degli immobili pignorati:
  - titolo di provenienza della proprietà all'esecutato e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1);
  - titolo di provenienza della proprietà al precedente proprietario e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2);
- acquisizione di ispezioni ipotecarie e di note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli:
  - ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate, aggiornate fino al 06.08.2023 (v. ALL. 3.3);
  - note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli sulle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.4).

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

Atto di pignoramento del 14-27.09.2017 (v. ALL.10.2), trascritto il 03.10.2017 in favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA (v. ALL. 10.3, ALL. 3.4.2).

Trascrizioni di titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili da certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 10.1):

- 1) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati all'esecutato (v. ALL. 3.1):  
 atto di compravendita per Notaio Orazio Greco di Pordenone in data 27.06.2007, rep. n. 2640, racc. n. 1648 (v. ALL. 3.1.1); trascrizione in data 18.07.2007, RG 13686, RP 7923 (v. ALL. 3.1.2);
- 2) Titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio  
 (v. ALL. 3.2): atto di compravendita per Notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco di Pordenone in data 05.04.1975, rep. n. 157.994, racc. n. 20.282 (v. ALL. 3.2.1); trascrizione in data 16.04.1975, RG 2593, RP 2355 (v. ALL. 3.2.2).

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

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

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: capoluogo, Via Nazario Sauro, 4 – Condominio**

Il corpo unico pignorato si compone di 2 unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale " " sito in via Nazario Sauro e corrispondente ai civici n. 2/4 (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.4, ALL. 2.6.1, ALL. 2.6.2, ALL. 6.1.1, ALL. 6.2.1).

Le unità immobiliari pignorate fanno parte dell'ala nord-est del fabbricato, corrispondente al civico n. 4, privo di ascensore e comprendente abitazioni ai piani terra-rialzato, primo e secondo, oltre a ripostigli, cantine e box-garage al piano seminterrato.

Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:

**ABITAZIONE+CANTINA+RIPOSTIGLIO:**

**(v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.7.1, ALL. 6.1.2, ALL. 6.1.3, ALL. 6.1.4, ALL. 6.2.1):**

abitazione al piano terra-rialzato, interno n. 1, accessibile dal pianerottolo del vano scala di collegamento interpiano, costituita da: ingresso, cucina, soggiorno-pranzo comunicante con loggia, disimpegno, 3 camere da letto, bagno finestrato;

cantina al piano seminterrato, consistente in un locale finestrato accessibile dal box-garage di pertinenza dell'abitazione;

ripostiglio esclusivo cieco al piano seminterrato, consistente in un locale accessibile da passaggio coperto comune condominiale;

**GARAGE: (v. ALL. 2.6.2, ALL. 2.7.2, ALL. 6.1.4, ALL. 6.2.1):**

al piano seminterrato, con accesso carrabile dalla strada pubblica via Nazario Sauro attraverso spazi scoperti condominiali: rampa e spazio di manovra comune che disimpegna i box-garage esclusivi di pertinenza di varie abitazioni del fabbricato.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: -

- Stato Civile: coniugato –

Regime Patrimoniale: separazione -

Eventuali comproprietari: Nessuno.

**ULTERIORI INFORMAZIONI SUL DEBITORE:**

nato a , CF: , residente a (PN) in , come risulta da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di in data 28.03.2023 (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.2);

di stato civile coniugato, come comunicato dal Comune di (v. ALL. 3.6.1 pag. 3) e come risulta da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Messina in data 07.04.2023; dall'estratto risulta che in data 10.10.1996

nato a ha contratto matrimonio con nata a , e che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (v. ALL. 3.6.3).

Recapiti dichiarati dall'esecutato in sede di accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 1.5):

recapito telefonico: ;

indirizzo di posta elettronica (della moglie): ;

**Identificato al catasto Fabbricati:****ABITAZIONE+CANTINA+RIPOSTIGLIO:** (v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.7.1)Intestazione:

nato a \_\_\_\_\_ ; CF: \_\_\_\_\_ ; Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**foglio 18, particella 156, subalterno 1**, scheda catastale in data 06.06.1974 prot. n. 1107, indirizzo Via Nazario Sauro n. 4, interno 1, piano S1(cantina, ripostiglio)- T(abitazione), comune \_\_\_\_\_ (PN), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 118,00 mq; totale escluse aree scoperte 116,00 mq, rendita € 464,81;

Derivante da:

Atto del 27/06/2007 Pubblico ufficiale ORAZIO GRECO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 2640 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7923.1/2007 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 23/07/2007;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione condominiale disponibile (v. ALL. 4.2) si desume, con riferimento ai millesimi di proprietà degli immobili pignorati (abitazione+cantina+ripostiglio, garage), facenti parte della Palazzina 1 del condominio, proprietà \_\_\_\_\_ :

**unità B1 (abitazione+cantina+ripostiglio) = 82,15 millesimi;**

Dal titolo di acquisto della proprietà dell'esecutato \_\_\_\_\_ (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.4) si desume che la vendita comprende anche la quota di comproprietà delle parti condominiali del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, e con tutti i diritti ed obblighi come per legge e regolamento di condominio.

Nel titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio \_\_\_\_\_ con atto di compravendita (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.4) sono espressamente specificati i millesimi di proprietà delle unità immobiliari:

subalterno 1: appartamento al piano rialzato di vani utili 4 ed accessori, con annessi cantina e box ad uso lavanderia nello scantinato, di cui alla scheda di accatastamento registrata il 06.06.1974 al n. 1107: competenza 82,15/1000;

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti (con la precisazione che non è presente in atti del catasto l'elaborato planimetrico del fabbricato):

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

planimetria catastale dell'unità immobiliare abitazione+cantina+ripostiglio (v. ALL. 2.7.1);

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

CONFINI ABITAZIONE:

SUD-EST: unità immobiliare abitativa di proprietà aliena; vano scala condominiale;

NORD-EST; NORD-OVEST; SUD-OVEST: muri perimetrali del fabbricato, prospicienti su spazi comuni condominiali;

CONFINI CANTINA:

NORD-EST: unità immobiliare garage della stessa proprietà (fl. 18 p.lla 156 sub. 12);

NORD-OVEST: muro perimetrale del fabbricato, prospiciente su spazi comuni condominiali;

SUD-OVEST: muro perimetrale del fabbricato; SUD-EST: unità immobiliare di proprietà aliena;

CONFINI RIPOSTIGLIO:

NORD-EST, SUD-OVEST: ripostiglio di proprietà aliena;

NORD-OVEST: passaggio coperto comune condominiale e corridoio di accesso;

**Identificato al catasto Fabbricati:****GARAGE:** (v. ALL. 2.6.2, ALL. 2.7.2)Intestazione:

nato a \_\_\_\_\_ ; CF: \_\_\_\_\_ ;

Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

**foglio 18, particella 156, subalterno 12**, scheda catastale in data 06.06.1974 prot. n. 1104, indirizzo Via Nazario Sauro n. 4, interno 1, piano S1, comune \_\_\_\_\_ (PN), categoria C/6, classe 2, consistenza 20,00 mq, superficie 20,00 mq, rendita € 37,18;Derivante da:

Atto del 27/06/2007 Pubblico ufficiale ORAZIO GRECO Sede PORDENONE (PN) Repertorio n. 2640 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7923.1/2007 Reparto PI di PORDENONE in atti dal 23/07/2007;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione condominiale disponibile (v. ALL. 4.2) si desume, con riferimento ai millesimi di proprietà degli immobili pignorati (abitazione+cantina+ripostiglio; garage), facenti parte della Palazzina 1 del condominio, proprietà \_\_\_\_\_ :

**unità C12 (garage) = 8,15 millesimi.**

Dal titolo di acquisto della proprietà dell'esecutato \_\_\_\_\_ (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.4) si desume che la vendita comprende anche la quota di comproprietà delle parti condominiali del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, e con tutti i diritti ed obblighi come per legge e regolamento di condominio.

Nel titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio \_\_\_\_\_ con atto di compravendita (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.4) sono espressamente specificati i millesimi di proprietà delle unità immobiliari:

subalterno 12: garage nello scantinato, di cui alla scheda di accatastamento registrata il 06.06.1974 al n. 1104: competenza 8,15/1000;

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti (con la precisazione che non è presente in atti del catasto l'elaborato planimetrico del fabbricato):

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

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

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

CONFINI GARAGE:

NORD-EST: muro perimetrale del fabbricato, prospiciente su scoperto comune di manovra;

NORD-OVEST: muro perimetrale del fabbricato;

SUD-OVEST: cantina della medesima proprietà, afferente all'abitazione fl. 18, p.lla 156 sub. 1;

SUD-EST: unità immobiliare di proprietà aliena;

**Identificato al catasto Terreni:****AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:**

" \_\_\_\_\_ " di cui fanno parte gli immobili pignorati (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.6.3):

Comune \_\_\_\_\_ (PN), fl. 18, p.lla 156, ente urbano, superficie 2.330,00 mq;

Derivante da: impianto meccanografico del 18.12.1984;Confini:

individuati con il supporto di estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

NORD-OVEST: p.lla 357 del fl. 18 e strada pubblica via Nazario Sauro;

NORD-EST: p.lla 411 del fl. 18;

SUD-EST-SUD: p.lla 159 del fl. 18;

OVEST-SUD-OVEST: p.lle 196 e 264 del fl. 18.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:****ABITAZIONE:**

L'assetto planimetrico dell'abitazione al piano terra-rialzato, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL 1.4, ALL. 6.2.1), appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.7.1);

**RIPOSTIGLIO:**

L'assetto planimetrico del ripostiglio al piano seminterrato, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL 1.4, ALL. 6.2.1), appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.7.1);

**CANTINA E GARAGE:**

L'assetto planimetrico dei locali cantina e garage siti al piano seminterrato, adiacenti e comunicanti tra loro, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL 1.4, ALL. 6.2.1), risulta difforme da quello rappresentato nelle planimetrie catastali (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2);

si rileva la seguente difformità: l'originario locale cantina a pianta rettangolare, accessibile dal garage mediante vano porta, è stato oggetto di modifica, che ha comportato la realizzazione di una parete interna che delimita un locale igienico-sanitario insistente su parte dell'ex cantina, ed un ampliamento del garage sulla restante parte dell'ex cantina; l'originario locale garage a pianta rettangolare è divenuto un locale a pianta ad L per effetto della demolizione della parete divisoria dall'ex cantina; l'originario locale cantina a pianta rettangolare è stato in parte posto in continuità spaziale con il garage, ed in parte trasformato in wc delimitato dalla nuova parete divisoria dal garage;

**il raffronto tra l'assetto reale e quello catastale di cantina e garage** è stato evidenziato nelle planimetrie esplicative, con individuazione delle difformità dello stato dei luoghi attuale rispetto a quello originario rappresentato nelle planimetrie catastali (v. ALL. 6.2.4);

tale difformità catastale è stata esaminata anche dal punto di vista edilizio, ed è risultata come modifica non assentita, che ha comportato una variazione della consistenza catastale di entrambi i locali cantina e garage, con riduzione di superficie della cantina ed aumento di superficie del garage; per tale difformità in questa sede è stata prevista la riduzione in pristino della cantina e del garage, mediante eliminazione del wc e ripristino della parete divisoria tra cantina e garage, secondo l'originario assetto dei due locali adiacenti; per effetto della riduzione in pristino risulterà automaticamente ripristinato anche l'originario assetto conforme alle rispettive planimetrie catastali: cantina (v. ALL. 2.7.1) e garage (v. ALL. 2.7.2).

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Gli immobili pignorati afferenti al lotto unico comprendono un appartamento ad uso abitativo con annessi cantina e ripostiglio, ed un garage pertinenziale.

Gli immobili fanno parte del fabbricato condominiale " " realizzato nel 1973-1974 in zona residenziale periferica del capoluogo, nelle adiacenze del cimitero; nella zona, servita dall'asse stradale di Via San Giacomo, sono presenti prevalentemente fabbricati ad uso abitativo intervallati da aree inedificate (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

**Caratteristiche zona:** residenziale di espansione normale.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** istituti scolastici materna, primaria, superiore (distanza 800 m), municipio di (distanza 1,1 km).

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali.

**Importanti centri limitrofi:** Pordenone (16,9 km); Prata di Pordenone (6,8 km); Sacile (6,8 km); Caneva (11,3 km); Conegliano (22,7 km).

**Attrazioni paesaggistiche:** Fiume Livenza (170 m).

**Attrazioni storiche:** Parco di Villa Varda (2,4 km).

**Principali collegamenti pubblici:** bus per Pordenone, Sacile, Pasiano, Prata di Pordenone, San Vito al Tagliamento; fermata bus distante 130 m.

**3. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari.**

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4) gli immobili pignorati sono risultati occupati dall'esecutato e dai suoi familiari, ivi residenti (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.2).

In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, alla data del 30.03.2023 si è accertata l'insussistenza di contratti di locazione o comodato registrati in capo all'esecutato (v. ALL. 3.5).

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- ISCRIZIONE DI IPOTECA:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di INTESA SANPAOLO SPA contro \_\_\_\_\_ ;  
 Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Orazio Greco di Pordenone (PN) in data 27/06/2007 ai nn. 2641/1649;  
 Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 18/07/2007 ai nn. 13687/3547;  
 Importo ipoteca: € 172.500,00; Importo capitale: € 115.000,00.  
 L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:  
 certificazione notarile in data 14.12.2022 (v. ALL. 10.1);  
 contratto di mutuo fondiario depositato in atti della procedura (v. ALL. 10.5);  
 ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2, ALL. 3.3.3, ALL. 3.3.4);  
 nota di trascrizione di ipoteca volontaria in data 27.06.2007 (v. ALL. 3.4.1); dalla nota si desume che l'ipoteca volontaria grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_ al fl. 18, p.lla 156, subalterni: sub.1 (abitazione), sub. 12 (garage);  
 contro: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;  
 durata del mutuo: 30 anni; tasso di interesse annuo: 5,788%;  
 a favore di: INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino (TO), CF: 00799960158.

**- TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE:**

Pignoramento a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA contro \_\_\_\_\_ ;  
 Derivante da: atto giudiziario, esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone (PN) in data 14/09/2017 ai nn. 3047;  
 Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 03/10/2017 ai nn. 12930/8802.  
 La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:  
 certificazione notarile in data 14.12.2022 (v. ALL. 10.1);  
 ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2, ALL. 3.3.3, ALL. 3.3.4);  
 nota di trascrizione di pignoramento in data 03.10.2017 (v. ALL. 3.4.2, ALL. 10.3); dalla nota si desume che la formalità pregiudizievole grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_ al fl. 18, p.lla 156, subalterni: sub.1 (abitazione), sub. 12 (garage);  
 contro: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_; per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;  
 a favore di: CASSA DI RISPARMIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA SPA, CF: 91025940312, indirizzo: Gorizia, Corso Verdi 104;  
 il pignoramento è trascritto per l'importo di € 35.127,05 oltre interessi maturandi e spese successive.

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1.173,01.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

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

**Recapiti, contatti, dati e documentazioni fornite dall'amministrazione condominiale:**

Tutti i dati sono stati desunti da documentazione fornita su richiesta (v. ALL. 4.1) dall'amministrazione del Condominio " " di (PN),

CF: , di cui fanno parte gli immobili pignorati:

(PN);

**SPESE ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:**

pari ad € 1.173,01; l'importo si desume dal preventivo ripartizioni per anagrafica per l'esercizio ordinario 2022/2023, per il periodo dal 01.09.2022 al 31.08.2023 per la proprietà indicata come afferente alla palazzina 1, e corrisponde all'importo totale di gestione dalla proprietà (v. ALL. 4.2.2 pag. 11);

**SPESE STRAORDINARIE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:**

pari ad € 0,00 come da nota a mezzo pec in data 04.07.2023 dell'amministrazione condominiale, la quale ha comunicato che non sono presenti delibere per interventi straordinari sul fabbricato (v. ALL. 4.1 pag. 1);

**SPESE CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE:**

nella nota a mezzo pec del 04.07.2023 l'amministrazione condominiale ha comunicato che non sussistono pendenze di nei confronti del condominio (v. ALL. 4.1), ed ha allegato prospetto rateale dei versamenti dell'esercizio in corso 2022/2023 (v. ALL. 4.2.1), da cui si desume che i versamenti effettuati da per le unità B1 e C12 ammontano complessivamente ad € 896,00, con un surplus di versamento pari ad € 0,16.

**DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE RISULTATA DISPONIBILE:**

comunicazione a mezzo pec dell'amministrazione condominiale in data 04.07.2023 e relativa richiesta inoltrata (v. ALL. 4.1);

Prospetto rateale dei versamenti dell'esercizio in corso 2022/2023 relativa alla proprietà al 04.07.2023 (v. ALL. 4.2.1);

Ultimi bilanci approvati nell'assemblea del 31/01/2023, consuntivo esercizio 2021/2022 e preventivo esercizio 2022/2023 per il periodo dal 01.09.2022 al 31.08.2023 (v. ALL. 4.2.2);

Copia del regolamento condominiale (v. ALL. 4.2.3);

Tabella millesimale di proprietà (v. ALL. 4.2.4);

Tabella scala B civico 4 (v. ALL. 4.2.5);

**Millesimi di proprietà:**

Dalla documentazione disponibile si desume, con riferimento ai millesimi di proprietà degli immobili pignorati afferenti al corpo unico (abitazione+cantina+ripostiglio; garage), facenti parte della Palazzina 1 del condominio, proprietà :

**unità B1 (abitazione+cantina+ripostiglio) = 82,15 millesimi;**

**unità C12 (garage) = 8,15 millesimi.**

Dal titolo di acquisto della proprietà dell'esecutato (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.4) si desume che la vendita comprende anche la quota di comproprietà delle parti condominiali del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, e con tutti i diritti ed obblighi come per legge e regolamento di condominio.

Nel titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio con atto di compravendita (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.4) sono specificati i millesimi di proprietà delle unità immobiliari:

subalterno 1: appartamento al piano rialzato di vani utili 4 ed accessori, con annessi cantina e box ad uso lavanderia nello scantinato, di cui alla scheda di accatastamento registrata il 06.06.1974 al n. 1107: competenza 82,15/1000;

subalterno 12: garage nello scantinato, di cui alla scheda di accatastamento registrata il 06.06.1974 al n. 1104: competenza 8,15/1000;

dal medesimo titolo (v. ALL. 3.2.1) si desume inoltre che con le realtà immobiliari sopra descritte vengono trasferiti anche 90,30/1000 di proprietà delle parti comuni del complesso condominiale e dell'area annessa, come previsto dagli artt. 1117 e segg. C.C.;

dal medesimo titolo (v. ALL. 3.2.1) si desume altresì che i rapporti tra la gestione amministrativa del complesso immobiliare ed i condomini, e fra gli stessi condomini, sono disciplinati dal regolamento di condominio allegato sub. "D" all'atto per Notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco di Pordenone in data 22.06.1974 rep. n.154.634/19.801, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, e che per quanto non è espressamente disciplinato da questo atto e dall'approvato regolamento di condominio, varranno le norme sul condominio degli edifici di cui gli artt. dal 1117 al 1139 C.C.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.**

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'attestato di prestazione energetica APE dell'abitazione è stato redatto il 30.06.2023 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato ing. Dennis Campagna (v. ALL. 1.3);

codice certificato: 9300700010223 in data 30.06.2023, depositato presso il Catasto CENED fvg Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2023-0017629-A del 30.06.2023, relativo all'abitazione al fl. 18 p.lla 156 sub. 1 (v. ALL. 7.1);

**classe energetica= E;**

**indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 161.89 kWh/m2 anno.**

**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. 3.3.3. ALL. 3.3.4), fino alla data del 06.08.2023 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****ATTUALE PROPRIETARIO ESECUTATO****DAL 27.06.2007 (v. ALL. 3.1):**

nato a \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_;

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Orazio Greco di Pordenone (PN), in data 27/06/2007, ai nn. 2640/1648;

registrato a Pordenone (PN), in data 17/07/2007, ai nn. 7639/1T;

trascritto a Pordenone (PN), in data 18/07/2007, ai nn. 13686/7923.

**DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.4):****Parte venditrice:**

nato a \_\_\_\_\_ (PN) il \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_;

**Parte acquirente:**

nato a \_\_\_\_\_, CF: \_\_\_\_\_;

**Oggetto di compravendita:**

piena proprietà di unità immobiliari site in Comune di \_\_\_\_\_ (PN), via Nazario Sauro n. 4, facenti parte del complesso condominiale denominato “ \_\_\_\_\_”;

**Appartamento al piano terra con annessi al piano seminterrato cantina e ripostiglio:** appartamento composto da cucina, soggiorno, tre camere e bagno, a confine con vano scale, muri perimetrali su più lati, salvo altri;

cantina a confine con garage di cui infra, muri perimetrali su due lati, salvo altri;

ripostiglio a confine con passaggio comune coperto, corridoio di accesso, muro perimetrale, salvo altri; Il tutto (appartamento+cantina+ripostiglio) così censito:

**fl 18, p.IIa 156, sub. 1**, via Nazario Sauro, piano T-S1, cat. A/2, classe 2, vani 6, RC euro 464,81;**Garage al piano seminterrato**, a confine con spazio comune di manovra, distacco condominiale, proprietà Gava o suoi aventi causa, salvo altri; garage così censito:**fl 18, p.IIa 156, sub. 12**, via Nazario Sauro, piano S1, cat. C/6, classe 2, mq 20, RC euro 37,18;

La vendita comprende anche la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni condominiali del fabbricato di cui fanno parte gli immobili e tutti i diritti ed obblighi come per legge e regolamento di condominio;

**Provenienza:**

beni pervenuti alla parte venditrice per acquisto con atto di compravendita a rogito Dr. Ferruccio Sartori di Borgoriccio, già Notaio in Pordenone, in data 05.04.1975, rep. n. 157994/20282, registrato a Pordenone in data 14.04.1975 al n. 1841/I, ivi trascritto in data 16.04.1975 ai nn. 2593/2355;

**Dichiarazioni edilizie ed urbanistiche:**

la parte venditrice dichiara, ai sensi e per gli effetti della legge 28.02.1985 n. 47 e successive modificazioni e del DPR 06.06.2001 n. 380, così come modificato dal D.Lgs. 27.12.2002 n. 31:

che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in virtù di licenza di costruzione per lavori edili, pratica n. 11/2/73 rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_ (PN) in data 07.05.1973;

che il fabbricato stesso è stato dichiarato abitabile con licenza pratica n. 11/2/73 rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_ (PN) in data 12.09.1975;

che, successivamente a tale data, non sono state eseguite opere né sono intervenuti mutamenti di destinazione per i quali sarebbero state necessarie licenza, concessione edilizia o autorizzazione; che per quanto in oggetto non sono mai stati presi, né sono in corso, provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della legge 17.08.1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 della legge 06.08.1967 n. 765 per il caso di opere eseguite senza le licenze di costruzione o in base alla licenza annullata, e ai sensi del comma 9 dell'art. 15 della legge 28.01.1977 n. 10.

**PRECEDENTE PROPRIETARIO ANTE VENTENNIO \_\_\_\_\_ DAL 05.04.1975 AL 27.06.2007 (v. ALL. 3.2):**

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ; CF: \_\_\_\_\_ ;

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco di Pordenone (PN) in data 05/04/1975, ai nn. 157.994/20.282;  
registrato a Pordenone (PN), in data 14/04/1975, ai nn. 1841/I;  
trascritto a Pordenone (PN), in data 16/04/1975, ai nn. 2593/2355.

**DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.2, ALL. 3.2.4):****Parti venditrici:**

(F) il \_\_\_\_\_ ;  
nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ;

**Parte acquirente:**

nato a \_\_\_\_\_ (PN) il \_\_\_\_\_ ;

**P messe:**

e \_\_\_\_\_ hanno costruito, su area di loro proprietà in \_\_\_\_\_, un fabbricato condominiale denominato " \_\_\_\_\_ ", costituito da 22 subalterni;  
la consistenza del complesso condominiale risulta dalla planimetria allegata sub. "B" al mio atto in data 22.06.1974 rep. n. 154.634/19.801;  
i millesimi di proprietà delle singole unità immobiliari risultano dalla tabella allegata sub. "C" al sopracitato mio atto rep. n. 154.634;

**Oggetto di compravendita:**

e \_\_\_\_\_ congiuntamente vendono a \_\_\_\_\_ che acquista, le realtà immobiliari appresso descritte, facenti parte del complesso condominiale " \_\_\_\_\_ " - \_\_\_\_\_, edificato sull'area così identificata in catasto terreni del Comune di \_\_\_\_\_ :

fl. 18 mn. 156 (ex 156 a), Ha 0.23.30, D. 198.05, A. 62.91

fl. 18 mn. 356/B, Ha 0.00.40, D. 3.40, A. 1.08

totali Ha 0.23.70, D. 205.41, A. 62.98 (are 23 e centiare 70), confinante a nord-ovest con proprietà \_\_\_\_\_, a sud-est con \_\_\_\_\_, a sud-ovest con \_\_\_\_\_, a nord-ovest con \_\_\_\_\_

e strada comunale; e precisamente le realtà da distinguersi come segue:

**subalterno n. 1:** appartamento al piano rialzato di vani utili 4 ed accessori, con annessi cantina e box ad uso lavanderia nello scantinato, di cui alla scheda di accatastamento registrata il 06.06.1974 al n. 1107, competenza 82,15/1000;

**subalterno n. 12:** garage nello scantinato, di cui alla scheda di accatastamento registrata il 06.06.1974 al n. 1104, competenza 8,15/1000;

con le realtà immobiliari sopra descritte vengono trasferiti alla parte acquirente anche 90,30/1000 di proprietà delle parti comuni del complesso condominiale e dell'area annessa, come previsto dagli artt. 1117 e segg. C.C.;

i rapporti tra la gestione amministrativa del complesso immobiliare ed i condomini, e fra gli stessi condomini, sono disciplinati dal regolamento di condominio allegato sub. "D" al mio atto del 22.06.1974 rep. n. n. 154.634/19.801, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare; per quanto non è espressamente disciplinato da questo atto e dall'approvato regolamento di condominio, varranno le norme sul condominio degli edifici di cui gli artt. dal 1117 al 1139 C.C.

7.

**PRATICHE EDILIZIE:****Numero pratica: 11/2/73**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza di costruzione per lavori edili

Note tipo pratica: Progettista: geom. CARNIELLO Licio

Per lavori: di costruzione di fabbricato residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/02/1973 al n. di prot. 1744

Rilascio in data 07/05/1973 al n. di prot. 1744

Abitabilità/agibilità in data 12/09/1975 per la pratica n. 11/2/73

**NOTE:****PRATICA RELATIVA AL PROGETTO INIZIALE DI COSTRUZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE:**

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di (v. ALL. 5.4) si desume che i lavori hanno ad oggetto la costruzione di un complesso residenziale condominiale da erigersi in via Nazario Sauro su mappale 156 del fl. 18, denominato " ",

costituito da 3 piani fuori terra adibiti a civile abitazione, oltre piano seminterrato adibito a garage e centrale termica, con fondazioni in c.a, struttura portante in muratura di mattoni, solai in travetti armati, privo di ascensore, dotato di impianto di riscaldamento centralizzato;

**Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.4):**

domanda per ottenere il permesso di eseguire lavori edili presentata il 22.02.1973 prot. 1744;

licenza di costruzione rilasciata il 07.05.1973 a ;

inizio lavori 08.05.1973;

fine lavori 22.04.1974;

domanda per ottenere il permesso di abitabilità presentata in data 24.04.1974;

certificato di prevenzione incendi in data 10.07.1975 per impianto di riscaldamento a gasolio;

licenza di abitabilità in data 12.09.1975;

certificato di regolare esecuzione e collaudo statico in data 23.01.1974;

relazione illustrativa del progettista in data 26.02.1973;

grafici di progetto: tav. 1 piante; tav. 2 prospetti e sezione; tav. 3 planimetria generale.

**Numero pratica: 34/86 MIGPE-50-1986**

Intestazione:

Tipo pratica: concessione in sanatoria - condono edilizio L. 47/1985

Per lavori: sanatoria di opere edilizie abusive eseguite nelle parti comuni in difformità rispetto al progetto iniziale

Oggetto: sanatoria

Presentazione in data 21/02/1986 al n. di prot. 1866

Rilascio in data 03/11/1987 al n. di prot. 1866

**NOTE:****PRATICA DI CONDONO EDILIZIO L. 47/1985 PER SANATORIA DI OPERE ABUSIVE IN PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO:**

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di (v. ALL. 5.5) si desume che hanno ad oggetto sanatoria di opere edilizie abusive in parti comuni del condominio (scale, forometrie, corridoio piano seminterrato, aperture di autorimesse), eseguite in variante rispetto al progetto iniziale di costruzione del fabbricato.

La pratica risulta intestata al condominio " " ed è stata presentata dall'amministratore .

**Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.5):**

autorizzazione in sanatoria di opere edilizie abusive rilasciata a amministratore del condominio " " in data 03.11.1987 prot. n. 1866 con riferimento alla pratica n. 34/86 legge 28.02.1985 n. 47;

determinazione in via definitiva dell'importo dell'oblazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di in data 17.08.1987;  
domanda di sanatoria per abusi edilizi presentata in data 21.02.1986 prot. n. 1866 con ricevuta del pagamento dell'oblazione;  
relazione descrittiva con documentazione fotografica;  
integrazioni alla domanda di condono edilizio in data 25.03.1987;  
grafico: planimetrie ai vari livelli (seminterrato, rialzato, primo, secondo).

**Numero pratica: 14/15/89**

Intestazione:

Tipo pratica: concessione-autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Progettista: geom. LAZZARO Giuseppe Pietro

Per lavori: realizzazione di una finestra nella centrale termica del condominio

Oggetto: realizzazione finestra

Presentazione in data 11/10/1989 al n. di prot. 12141

Rilascio in data 01/12/1989 al n. di prot. 12141

**NOTE:**

**PRATICA EDILIZIA PER REALIZZAZIONE DI FINESTRA NELLA CENTRALE TERMICA CONDOMINIALE:**

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di (v. ALL. 5.6) si desume che i lavori hanno ad oggetto la realizzazione di una finestra nel locale ad uso di centrale termica del condominio "; trattasi di finestra di ridotte dimensioni, che non incide sulla struttura del fabbricato in quanto realizzata su una parete di tamponamento; la realizzazione della finestra è necessaria per la trasformazione dell'alimentazione della centrale termica da liquida (gasolio) a gassosa (metano), come richiesto dai Vigili del Fuoco di Pordenone. La pratica risulta intestata al condominio ", e la richiesta è stata presentata congiuntamente dall'amministratore e dai proprietari.

**Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.6):**

domanda presentata in data 11.10.1989 prot. n. 12141 da ed altri;  
relazione tecnico-esplicativa;  
comunicazione in data 06.11.1989 prot. n. 12141;  
concessione di eseguire attività edilizia rilasciata in data 01.12.1989 prot. n. 12141;  
denuncia di inizio lavori in data 11.01.1990;  
denuncia di fine lavori in data 24.01.1990;  
certificato di prevenzione incendi in data 15.02.1991;  
grafico: planimetria; prospetto; documentazione fotografica.

**Numero pratica: 95/328**

Intestazione:

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Progettista: geom. LAZZARO Giuseppe Pietro

Per lavori: di costruzione di muri di sostegno con recinzione e linea di raccolta acqua piovana

Oggetto: costruzione muri di sostegno e recinzione

Presentazione in data 18/10/1995 al n. di prot. 14337

Rilascio in data 23/10/1995 al n. di prot. 14337, aut. n. 95328

**NOTE:**

**PRATICA EDILIZIA PER COSTRUZIONE MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONE:**

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di (v. ALL. 5.7) si desume che i lavori hanno ad oggetto intervento per la costruzione di muri di sostegno con recinzione di pertinenza della residenza, e di linea di raccolta di acqua piovana. La pratica risulta intestata al condominio " ed è stata presentata congiuntamente da tutti i proprietari, tra cui .

**Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.7):**

domanda presentata in data 18.10.1995 prot. n. 14337 da \_\_\_\_\_ ed altri;  
autorizzazione edilizia per interventi di rilevanza edilizia rilasciata in data 23.10.1995 prot. n. 14337, autorizzazione n. 95328;  
dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il diritto di eseguire i lavori;  
denuncia di inizio lavori in data 15.10.1996;  
denuncia di fine lavori in data 30.06.1998;  
grafico di progetto: tavola unica con estratto di mappa, sezioni, prospetto tipo.

**Numero pratica: 00/237 DIA e successive varianti**

Intestazione:

Tipo pratica: denuncia inizio attività

Note tipo pratica: Progettista e direttore lavori: geom. LAZZARO Giuseppe Pietro

Per lavori: rifacimento recinzione, rifacimento percorso pedonale entrata condominio, rifacimento rampa accesso garage

Oggetto: rifacimento recinzione e percorsi condominiali

Presentazione in data 17/10/2000 al n. di prot. 17582

**NOTE:**

**PRATICA EDILIZIA PER RIFACIMENTO DI RECINZIONE E PERCORSI CONDOMINIALI:**

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di \_\_\_\_\_ (v. ALL. 5.8) si desume che i lavori hanno ad oggetto rifacimento di recinzione esistente notevolmente degradata, con nuova recinzione di pari dimensione e nella medesima posizione; rifacimento di accesso pedonale al condominio previa rimozione del preesistente, rifacimento di una porzione della rampa di accesso ai garage.

La pratica risulta intestata al condominio " \_\_\_\_\_ " ed è stata presentata congiuntamente dai proprietari.

**Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.8):**

denuncia di inizio attività presentata in data 17.10.2000 prot. n. 17582, con asseverazione del progettista, individuazione tipo di intervento; allegati:

relazione tecnica illustrativa in data 22.09.2000;

tavola di individuazione P.R.G.;

dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà, sottoscritte dai proprietari di immobili facenti parte del condominio;

grafico di progetto: estratto di mappa, pianta, prospetto, sezione.

**Numero pratica: E/108/2002 DIA**

Intestazione:

Tipo pratica: denuncia inizio attività

Note tipo pratica: Progettista e direttore lavori: geom. LAZZARO Giuseppe Pietro

Per lavori: variante a rifacimento recinzione, percorso pedonale, entrata condominio, rampa accesso garage (rif. DIA 00/237 in data 17.10.2000 prot. n. 17582)

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione in data 27/03/2002 al n. di prot. 5314

**NOTE:**

**PRATICA EDILIZIA PER VARIANTE A RIFACIMENTO RECINZIONE, PERCORSI CONDOMINIALI, SISTEMAZIONE AREE ESTERNE:**

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di \_\_\_\_\_ (v. ALL. 5.9) si desume che i lavori hanno ad oggetto variante a DIA per rifacimento del muretto di recinzione esistente del percorso pedonale di entrata al condominio e rampa accesso garage, nel fabbricato " \_\_\_\_\_ ".

Le modifiche consistono in diversa forma e dimensione dell'accesso al condominio con realizzazione di scalini non previsti nel progetto originale, modifica della lunghezza del muro lungo la rampa di accesso ai garage e la realizzazione, attorno al perimetro condominiale fronte strada, di una fascia di ciottoli drenante.

La pratica risulta intestata al condominio " " ed è stata presentata congiuntamente dai proprietari.

Il certificato di collaudo finale in data 30.04.2002 attesta che le opere sono state eseguite come da progetto allegato alla DIA presentata in data 17.10.2000 e DIA in variante presentata in data 27.03.2002 dal condominio.

**Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.9):**

denuncia di inizio attività presentata in data 27.03.2002 prot. n. 5314, con asseverazione del progettista, individuazione del tipo di intervento, allegati:

relazione tecnica illustrativa in data 21.02.2002;

tavola di individuazione P.R.G.;

denuncia di fine lavori in data 30.04.2002;

certificato di collaudo finale in data 30.04.2002;

grafico di progetto: estratto di mappa, pianta, prospetto, sezione.

**Numero pratica: E/73/2014 SCIA**

Intestazione:

Tipo pratica: SCIA

Note tipo pratica: Progettista e direttore lavori: P.I.

Per lavori: di manutenzione straordinaria - separazione impianto riscaldamento centralizzato

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 29/09/2014 al n. di prot. 14596

**NOTE:**

**PRATICA EDILIZIA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI IMPIANTO RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO:**

Dagli atti della pratica visionati ed acquisiti presso UTC del Comune di (v. ALL. 5.10) si desume che i lavori hanno ad oggetto manutenzione straordinaria con separazione di impianto idrotermico centralizzato mediante dismissione del generatore di calore esistente ed installazione di una nuova caldaia per ogni unità immobiliare collegata agli impianti idrotermici esistenti. L'intervento è stato dettato dall'inefficienza dell'impianto centralizzato di condominio, che denota carenze distributive sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria; essendo impossibile la risoluzione di tali carenze mantenendo la centralizzazione dell'impianto, con l'approvazione unanime dell'assemblea condominiale si è deciso di passare tutte le unità abitative ad impianti autonomi, provvedendo all'installazione di una caldaia a condensazione ad alto rendimento per ogni unità abitativa.

La pratica risulta intestata a tutti i proprietari del condominio " " ed è stata presentata dall'

**Documentazione estratta dalla pratica edilizia resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5.10):**

segnalazione certificata di inizio attività presentata in data 29.09.2014 prot. n. 1596, con relazione tecnico illustrativa di asseverazione, e con allegati:

All. 1: relazione tecnica;

All. 2: estratto di mappa P.R.G.;

All. 3: documentazione fotografica.

## 7.1

**Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]****PREMESSE:**

In risposta alla richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata (v. ALL. 5.1) l'Ufficio Tecnico del Comune di \_\_\_\_\_ ha reperito in archivio ed ha reso disponibili per la consultazione e per la scansione gli atti delle pratiche edilizie sottoelencate, ed ha trasmesso scansioni dei grafici di grande formato ivi contenuti:

**Pratica edilizia 11/2/73 prot. n. 1744** del 22.02.1973 avente ad oggetto denuncia di opere edili per la costruzione di fabbricato residenziale “ \_\_\_\_\_ ” (v. ALL. 5.4): domanda presentata il 22.02.1973 prot. 1744; licenza di costruzione rilasciata il 07.05.1973 a \_\_\_\_\_; licenza di abitabilità in data 12.09.1975; certificato di regolare esecuzione e collaudo statico in data 23.01.1974;

**Pratica edilizia n. 34/86 MIGPE-50-1986** avente ad oggetto condono edilizio del condominio “ \_\_\_\_\_ ” per sanatoria di opera abusive (varianti in scale, forometrie, corridoio al piano seminterrato, aperture autorimesse) (v. ALL. 5.5): autorizzazione in sanatoria rilasciata a \_\_\_\_\_ - amministratore del condominio in data 03.11.1987 prot. n. 1866, pratica n. 34/86 legge 28.02.1985 n. 47; domanda presentata in data 21.02.1986 prot. n. 1866 con ricevuta del pagamento dell'oblazione;

**Pratica edilizia n. 14/15/89** avente ad oggetto richiesta di concessione per la realizzazione di finestra nel locale centrale termica del condominio “ \_\_\_\_\_ ” (v. ALL. 5.6): domanda presentata in data 11.10.1989 prot. n. 12141 da \_\_\_\_\_ ed altri; concessione edilizia rilasciata a \_\_\_\_\_ ed altri in data 01.12.1989 prot. n. 12141;

**Pratica edilizia n. 95/328** avente ad oggetto richiesta di autorizzazione per costruzione di muri di sostegno con recinzione, e linea di raccolta di acqua piovana nel condominio “ \_\_\_\_\_ ” (v. ALL. 5.7): domanda presentata in data 18.10.1995 prot. n. 14337 da \_\_\_\_\_ ed altri; autorizzazione edilizia rilasciata in data 23.10.1995 prot. n. 14337 n. 95328;

**Pratica edilizia n. 00/237 DIA** avente ad oggetto rifacimento di recinzione, percorso pedonale e rampa di accesso al garage nel condominio “ \_\_\_\_\_ ” (v. ALL. 5.8): DIA presentata in data 17.10.2000 prot. n. 17582;

**Pratica edilizia n. E/108/2002 DIA** avente ad oggetto variante a rifacimento recinzione e percorsi nel condominio “ \_\_\_\_\_ ” (v. ALL. 5.9): DIA presentata in data 27.03.2002 prot. n. 5314; certificato di collaudo finale in data 30.04.2002;

**Pratica edilizia n. E/173/2014 SCIA** avente ad oggetto manutenzione straordinaria di impianto di riscaldamento nel condominio “ \_\_\_\_\_ ”: separazione di impianto centralizzato mediante dismissione del generatore di calore esistente ed installazione di una nuova caldaia per ogni unità immobiliare (v. ALL. 5.10): SCIA presentata in data 29.09.2014 prot. n. 14596;

**PRECISAZIONI:**

L'Ufficio Tecnico Comunale di \_\_\_\_\_ :

**non ha rilasciato**, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti (v. ALL. 5.1 pagg. 1-5), la nota scritta, espressamente richiesta, contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie presenti nell'archivio comunale e relative agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

**ha rilasciato** certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori prot. n. 6569 in data 03.05.2023 (v. ALL. 5.2);

**ha rilasciato** certificato di destinazione urbanistica prot. n. 6571 in data 03.05.2023 (v. ALL. 5.3).

**CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA-RIALZATO:**

l'assetto reale dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.1) è risultato sostanzialmente conforme a quello rappresentato nei grafici della pratica edilizia n. 34/86 MIGPE-50-1986 avente ad oggetto sanatoria di opere edilizie abusive (eseguite in variante rispetto al progetto iniziale di costruzione del fabbricato condominiale ), autorizzazione in sanatoria rilasciata a amministratore del condominio in data 03.11.1987 prot. n. 1866 (v. ALL. 5.5); il tutto, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto, limitatamente all'assetto dei locali residenziali dell'abitazione (v. ALL. 6.2.5);

**CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DEL RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO:**

l'assetto reale del ripostiglio al piano seminterrato (annesso all'abitazione) riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.1) è risultato sostanzialmente conforme a quello rappresentato nei grafici della pratica edilizia n. 34/86 MIGPE-50-1986 avente ad oggetto sanatoria di opere edilizie abusive (eseguite in variante rispetto al progetto iniziale di costruzione del fabbricato condominiale ), autorizzazione in sanatoria rilasciata a amministratore del condominio in data 03.11.1987 prot. n. 1866 (v. ALL. 5.5); il tutto, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto, limitatamente all'assetto del ripostiglio al piano seminterrato (v. ALL. 6.2.5);

**CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DEL GARAGE E DELLA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO:**

l'assetto reale del garage e della cantina, entrambi siti al piano seminterrato, adiacenti e comunicanti tra loro, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.1) è risultato difforme rispetto a quello rappresentato nei grafici della pratica edilizia n. 34/86 MIGPE-50-1986 avente ad oggetto sanatoria di opere edilizie abusive (eseguite in variante rispetto al progetto iniziale di costruzione del fabbricato condominiale ), autorizzazione in sanatoria rilasciata a amministratore del condominio in data 03.11.1987 prot. n. 1866 (v. ALL. 5.5); il tutto, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto, limitatamente ai locali garage e cantina al piano seminterrato, con individuazione di difformità (v. ALL. 6.2.5); la difformità rispetto al progetto riguarda sia il locale garage che il locale cantina, adiacenti; l'originario locale cantina a pianta rettangolare, accessibile dal garage mediante vano porta, è stato oggetto di modifica che ha comportato la realizzazione di una parete interna che delimita un locale igienico-sanitario insistente su parte dell'ex cantina, ed un ampliamento del garage sulla restante parte dell'ex cantina;

pertanto, l'originario locale garage a pianta rettangolare è divenuto un locale a pianta ad L per effetto della demolizione della parete divisoria dall'ex cantina;

l'originario locale cantina a pianta rettangolare è stato in parte posto in continuità spaziale con il garage, ed in parte trasformato in wc delimitato dalla nuova parete divisoria dal garage;

**il raffronto tra l'assetto reale e quello originario dei locali cantina e garage è stato evidenziato**

nelle planimetrie esplicative, con individuazione in rosso delle difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria di progetto autorizzato (v. ALL. 6.2.5);

tale modifica, non supportata da alcuna pratica edilizia disponibile, e presumibilmente realizzata dopo l'acquisto dell'immobile con l'atto del 27.06.2007 (v. ALL. 3.1), ha attuato di fatto anche una difformità catastale dei locali garage e cantina nell'assetto geometrico e nelle rispettive superfici, in quanto ha comportato una variazione della consistenza catastale di entrambi i locali, con una riduzione di superficie della cantina ed un aumento di superficie del garage;

per tale difformità edilizia in questa sede è stata prevista la riduzione in pristino della cantina e del garage, mediante eliminazione del wc e ripristino della parete divisoria tra cantina e garage secondo l'originario assetto dei due locali adiacenti, desumibile dalla planimetria del piano seminterrato del progetto autorizzato (v. ALL. 5.5 pagg. 29-30).

La riduzione in pristino della difformità edilizia ripristinerà automaticamente anche la conformità catastale dei locali garage e cantina, secondo l'originario assetto di cui alle rispettive planimetrie (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2, ALL. 6.2.4).

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:****GARAGE E CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO:**

L'originario locale cantina a pianta rettangolare, accessibile dal garage mediante vano porta, è stato oggetto di modifiche mediante: realizzazione di parete interna che delimita un locale igienico-sanitario insistente su parte dell'ex cantina; demolizione di parete divisoria interna della cantina, con ampliamento del garage sulla restante parte dell'ex cantina; pertanto, l'originario locale garage a pianta rettangolare è divenuto un locale a pianta ad L per effetto della demolizione della parete divisoria dall'ex cantina; l'originario locale cantina a pianta rettangolare è stato in parte posto in continuità spaziale con il garage, ed in parte trasformato in wc delimitato dalla nuova parete divisoria dal garage (v. ALL. 6.2.5).

**Regolarizzabili mediante: riduzione in pristino dei locali garage e cantina come da progetto autorizzato** (autorizzazione in sanatoria rilasciata a \_\_\_\_\_ amministratore del condominio " \_\_\_\_\_ " in data 03.11.1987 prot. n. 1866, con riferimento alla pratica edilizia n. 34/86 MIGPE-50-1986) (v. ALL. 5.5);

**Descrizione delle opere da sanare:** eliminazione della parete divisoria del wc dal garage attualmente ampliato, eliminazione del servizio igienico, ripristino della parete divisoria tra cantina e garage secondo l'originario assetto dei due locali adiacenti, desumibile da planimetria del piano seminterrato di cui al progetto autorizzato (v. ALL. 5.5 pagg. 29-30).

riduzione in pristino garage e cantina: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

**Note:**

Il costo delle opere per l'eliminazione del wc ed il ripristino della cantina e del garage nell'assetto originario è stato stimato, in linea indicativa e prudenziale, in complessivi € 3.500,00 attraverso computo metrico estimativo con applicazione di prezzi per opere edili correnti alla data di stesura della presente relazione;

si precisa, tuttavia, che il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante, poiché un calcolo esatto potrà essere ottenuto soltanto all'atto della concreta programmazione esecutiva delle opere, in tempi e condizioni attualmente non prevedibili (tra cui eventuali variazioni dei prezzi delle opere, nel tempo intercorrente tra la stesura della presente relazione, l'aggiudicazione all'asta degli immobili pignorati ed il trasferimento della proprietà).

Opere previste: rimozione della porta del wc, rimozione di apparecchi igienici e del rivestimento in piastrelle; demolizione delle pareti divisorie del wc dal garage; costruzione di nuova parete divisoria delimitante la cantina nell'assetto originario; apposizione di nuova porta di comunicazione tra cantina e garage; ripristino di finiture (intonaco e tinteggiature) sulle superfici del soffitto e delle pareti della cantina; il tutto, compresa la realizzazione delle necessarie opere connesse, preliminari e consequenziali.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.**

## 7.2

**Conformità urbanistica****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	consiliare n. 43 del 02.10.2019 pubblicata sul BUR n. 43 del 23.10.2019, entrata in vigore il 24.10.2019 (v. ALL. 5.3)
Zona omogenea:	B3 di completamento estensivo interessata parzialmente da limite di rispetto cimiteriale
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, PRGC variante n. 54 al al PRGC (aggiornamento e assestamento), adottata con delibera consiliare n. 23 in data 30.04.2019, approvata con delibera consiliare n. 43 del 02.10.2019, pubblicata sul BUR n. 43 del 23.10.2019, entrata in vigore il 24.10.2019, sono specificate negli estratti dalle norme tecniche di attuazione allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 6571 in data 03.05.2023 rilasciato dal Comune di in risposta alla richiesta pervenuta il 27.04.2023 ed acquisita con protocollo n. 6571 (v. ALL. 5.3). Dal certificato di destinazione urbanistica si desume che l'area censita al foglio 18 mappale 156 (su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate) ricade secondo ZTO in zona B3 di completamento estensivo interessata parzialmente da limite di rispetto cimiteriale (v. ALL. 5.3).

**Informazioni in merito alla conformità urbanistica:**

La costruzione del fabbricato condominiale " " di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, e le successive modifiche dello stesso sono avvenute in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di progetti approvati e ritenuti dal Comune di rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti (v. ALL. 5.4, ALL. 5.5, ALL. 5.6, ALL. 5.7, ALL. 5.8, ALL. 5.9, ALL. 5.10).

Il Comune di , con riferimento alla richiesta inoltrata il 27.04.2023, ha rilasciato in data 03.05.2023 certificato prot. n. 6569 di insussistenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 della L. 47/1985. Dal certificato risulta che, fatte le opportune ricerche ed in base a quanto è stato possibile accertare, per l'immobile ubicato in via Nazario Sauro n. 4, catastalmente censito al foglio 18 mappale 156, non risultano adottati provvedimenti sanzionatori in base a disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (v. ALL. 5.2).

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

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

- Stato Civile: coniugato -

Regime Patrimoniale: separazione -

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq **155,46**

È posto al piano: terra-rialzato (abitazione); seminterrato (cantina, ripostiglio, garage);

L'edificio è stato costruito nel: 1973-1974;

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 4 int. 1 (abitazione);

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 m (abitazione); 2,20 m (garage e cantina);

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: buono.

### **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il corpo unico pignorato si compone di 2 unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale denominato " " sito in via Nazario Sauro e corrispondente ai civici n. 2/4. Le unità immobiliari pignorate sono ubicate nell'ala nord-est del fabbricato, corrispondente al civico n. 4, privo di ascensore e comprendente abitazioni ai piani terra-rialzato, primo e secondo, oltre a ripostigli, cantine e box-garage al piano seminterrato.

#### **Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:**

**1) abitazione+cantina+ripostiglio:** abitazione al piano terra-rialzato, interno n. 1, accessibile dal pianerottolo del vano scala condominiale di collegamento interpiano; costituita da: ingresso, cucina, soggiorno-pranzo comunicante con loggia, disimpegno, 3 camere da letto, bagno finestrato; all'abitazione sono annessi cantina e ripostiglio siti al piano seminterrato, non comunicanti tra loro, rispettivamente:

cantina al piano seminterrato, consistente in un locale finestrato accessibile dal box-garage di pertinenza dell'abitazione;

ripostiglio esclusivo cieco al piano seminterrato, consistente in un locale accessibile da passaggio coperto comune condominiale; dalla documentazione condominiale risulta che il ripostiglio è privo di numero identificativo **(v. ALL. 4.1);**

**2) garage** al piano seminterrato, con accesso carrabile dalla strada pubblica via Nazario Sauro attraverso spazi scoperti condominiali: rampa e spazio di manovra comune che disimpegna i box-garage esclusivi di pertinenza di varie abitazioni del fabbricato; dalla documentazione condominiale risulta che il garage è privo di numero identificativo **(v. ALL. 4.1).**

### **FABBRICATO E SPAZI COMUNI:**

Da via Nazario Sauro si accede a spazi scoperti condominiali afferenti, mediante scalinata, al porticato di ingresso comune alle 2 scale del fabbricato **(v. ALL. 6.1.1 foto da 1 a 11; da 21 a 23);** il portoncino di ingresso al vano scala a cui fanno capo le unità immobiliari pignorate si apre sul porticato alla sinistra di chi entra, ed è contrassegnato dal civico n. 4 **(v. ALL. 6.1.1. foto 12-13);** attraverso il portoncino si accede all'atrio ed al vano scala condominiale di collegamento interpiano; il portoncino di ingresso all'abitazione interno n. 1 è ubicato al piano rialzato, alla sinistra di chi sale la prima rampa di scale **(v. ALL. 6.1.1 foto da 14 a 17).**

Il ripostiglio annesso all'abitazione è accessibile dall'atrio attraverso vano scala e passaggio coperto comune al piano seminterrato **(v. ALL. 6.1.1 foto da 17 a 20).**

La cantina annessa all'abitazione è accessibile attraverso il garage al piano seminterrato, con il quale comunica; il garage è accessibile dalla strada pubblica mediante rampa e spazio di manovra, entrambi scoperti e comuni condominiali **(v. ALL. 6.1.1 foto da 24 a 29).**

**ABITAZIONE:**

Dal portoncino interno n. 1, aperto sul pianerottolo del piano terra-rialzato, si accede al locale di ingresso, a pianta rettangolare, comunicante mediante vani porta con la cucina, con il soggiorno-pranzo e con il disimpegno (v. ALL. 6.1.2 foto da 1 a 14, ALL. 6.2.1);

dall'ingresso si accede alla cucina, a pianta pressoché rettangolare, dotata di finestra con affaccio su scoperto condominiale e con vista su via Nazario Sauro (v. ALL. 6.1.2 foto da 15 a 27);

dall'ingresso si accede al soggiorno-pranzo, a pianta pressoché rettangolare, dotato di finestra e di porta finestra afferente a loggia prospiciente il fronte nord (v. ALL. 6.1.2 foto da 28 a 40, da 47 a 53, ALL. 6.2.1);

la loggia, a pianta rettangolare, presenta affaccio su scoperto condominiale con vista su via Nazario Sauro; su una parete della loggia è apposta la caldaia a gas metano per il riscaldamento autonomo dell'abitazione e per la produzione di acqua calda sanitaria (v. ALL. 6.1.2 foto da 41 a 46, ALL. 6.2.1);

dall'ingresso si accede al disimpegno a pianta rettangolare, a servizio della zona notte dell'abitazione, comprendente n. 3 camere da letto e bagno (v. ALL. 6.1.2 foto da 54 a 60, ALL. 6.2.1);

dal disimpegno si accede alla camera 1, a pianta pressoché quadrata, ubicata nell'angolo esterno nord-est dell'abitazione, dotata di finestra con affaccio sul fronte nord (v. ALL. 6.1.2 foto da 61 a 80, ALL. 6.2.1);

dal disimpegno si accede alla camera 2, a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio sul fronte nord-est prospiciente lo spazio di manovra antistante i garage (v. ALL. 6.1.2 foto da 81 a 87, ALL. 6.2.1);

dal disimpegno si accede al bagno, a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sul fronte nord-est; il bagno è accessoriato con lavabo, bidet, wc, vasca da bagno (v. ALL. 6.1.2 foto da 88 a 102, ALL. 6.2.1);

dal disimpegno si accede alla camera 3, a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio sul fronte nord-est prospiciente lo spazio di manovra antistante i garage (v. ALL. 6.1.2 foto da 103 a 212, ALL. 6.2.1).

**RIPOSTIGLIO:**

Dal passaggio coperto comune al piano seminterrato del fabbricato si accede al ripostiglio esclusivo annesso all'abitazione (v. ALL. 6.1.3 foto da 1 a 7, da 13 a 16, ALL. 6.2.1); alla data dell'accesso il ripostiglio, a pianta rettangolare, è risultato completamente ingombro di masserizie depositate, e quindi non accessibile e non ispezionabile (v. ALL. 6.1.3 foto da 8 a 12, ALL. 6.2.1);

**GARAGE E CANTINA:**

Dallo spazio di manovra comune adiacente al fronte nord-est del fabbricato si accede, mediante portone basculante, al box-garage pertinenziale (v. ALL. 6.1.4 foto da 1 a 3); il garage, originariamente a pianta rettangolare, dotato di finestra alta prospiciente il fronte nord del fabbricato, comunicava mediante vano porta con la cantina annessa all'abitazione;

alla data dell'accesso lo spazio di fondo del locale, originariamente afferente alla cantina, è risultato modificato e suddiviso in due parti: la parte cieca in fondo a sinistra (di chi entra nel garage), a pianta rettangolare, è risultata posta in continuità spaziale con il garage (per avvenuta demolizione di parete divisoria interna) e completamente ingombra di masserizie depositate sul piano di calpestio e sulle pareti, non ispezionabili (v. ALL. 6.1.4 foto da 4 a 11, da 18 a 19, ALL. 6.2.1);

la parte in fondo a destra (di chi entra nel garage), a pianta rettangolare, è risultata adibita a wc delimitato da pareti divisorie, dotato di vano porta e di finestra con affaccio sul fronte nord del fabbricato; il wc è accessoriato con lavatoio e doccia con cabina (v. ALL. 6.1.4 foto 4, da 12 a 17, ALL. 6.2.1).

**CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:**

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.4, ALL. 6) gli immobili pignorati sono risultati in buone condizioni generali. I locali dell'abitazione sono dotati di elementi costitutivi di realizzazione non recente e di media qualità, evidenziatisi in buono stato di conservazione e manutenzione attraverso le ispezioni de visu effettuate, in assenza di indagini strumentali.

In alcuni locali residenziali si è riscontrata la presenza di segni di umidità localizzati in corrispondenza di superfici interne delle pareti perimetrali esterne del fabbricato esposte a nord-ovest, nord e nord-est, presumibilmente ascrivibili alla conformazione e/o ai materiali costitutivi delle pareti, che costituiscono parti comuni del fabbricato; localizzazioni dei segni di umidità:

soggiorno-pranzo: parete perimetrale nord-ovest, alla sinistra di chi entra; macchie di umidità nello strato di finitura della parete, più accentuati nella parte basamentale (v. ALL. 6.1.2 foto 34-35);

camera 1: pareti perimetrali nord e nord-est, in corrispondenza degli angoli del fabbricato; a sinistra della finestra: evidenti macchie di umidità nello strato di finitura della parete per l'intera altezza ed all'attacco con il soffitto, maggiormente accentuate in corrispondenza dell'angolo del locale, laddove si evidenzia puntuale deterioramento della pavimentazione in legno all'attacco con le pareti (v. ALL. 6.1.2 foto da 64 a 70); a destra della finestra e sulla parete adiacente: situazione analoga a quella di cui sopra, con presenza di muffe nella parte basamentale delle pareti nell'angolo del locale, che corrisponde all'angolo del fabbricato (v. ALL. 6.1.2 foto da 75 a 80);

camera 2: nella parte sommitale della parete a sinistra della finestra ed all'attacco con il soffitto adiacente: segni di umidità con macchie (v. ALL. 6.1.2 foto 84-85);

bagno: nella parte sommitale della parete a sinistra della finestra ed all'attacco con il soffitto adiacente: segni di umidità con macchie (v. ALL. 6.1.2 foto 95-96);

camera 3: nella parte sommitale delle pareti a sinistra ed a destra della finestra ed all'attacco con il soffitto adiacente, nonché in corrispondenza del davanzale della finestra: segni di umidità con macchie (v. ALL. 6.1.2 foto 107-108, da 109 a 111, 113).

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b>
Fondazioni	tipologia: <b>a platea</b> materiale: <b>c.a.</b> Note: dati desunti da certificato di regolare esecuzione e collaudo statico del fabbricato (v. ALL. 5.4)
Solai	tipologia: <b>Bausta (travetti prefabbricati e blocchi interposti di laterizio)</b> Note: dati desunti da certificato di regolare esecuzione e collaudo statico del fabbricato (v. ALL. 5.4)
Strutture verticali	materiale: <b>muratura portante perimetrale in bimattoni</b> Note: dati desunti da certificato di regolare esecuzione e collaudo statico del fabbricato (v. ALL. 5.4)

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>ad anta singola o doppia; ad anta ribalta</b> materiale: <b>legno; vetro termocamera</b> protezione: <b>zanzariere; tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>discrete</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>metallo, vetro semplice</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Riferito limitatamente a: finestre garage e cantina
Infissi interni	tipologia: <b>a soffietto</b> materiale: <b>plastica</b> condizioni: <b>da revisionare</b> Riferito limitatamente a: abitazione (cucina, soggiorno, bagno, camere)
Manto di copertura	materiale: <b>tegole laterizio</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura intonacata</b> rivestimento: <b>intonaco e tinteggiatura</b> Riferito limitatamente a: intero fabbricato

Pavim. Interna	materiale: <b>parquet in legno</b> condizioni: <b>sufficienti, da mantenere e lucidare</b> Riferito limitatamente a: soggiorno-pranzo, camera 1
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet in legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: ingresso, disimpegno
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: cucina, bagno, camera 3
Pavim. Interna	materiale: <b>doghe di legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: camera 2
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone valutabili solo localmente; calpestio ingombro di materiali depositati</b> Riferito limitatamente a: garage, ex cantina trasformata in wc
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>non valutabili; piano di calpestio completamente ingombro di materiali accatastati</b> Riferito limitatamente a: ripostiglio piano seminterrato
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente (abitazione)</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: abitazione
Portone di ingresso	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: garage
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: ripostiglio al piano seminterrato
Rivestimento	ubicazione: <b>pareti zona cucina</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: cucina
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche con decori</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: bagno
Rivestimento	ubicazione: <b>pareti interne</b> materiale: <b>tinteggiatura</b> condizioni: <b>generalmente scarse</b> Riferito limitatamente a: superficie interne di pareti perimetrali esterne camera 1 abitazione
Rivestimento	ubicazione: <b>pareti</b> materiale: <b>tinteggiatura, parati</b> condizioni: <b>generalmente buone</b> Riferito limitatamente a: superfici di pareti divisorie interne abitazione
Rivestimento	ubicazione: <b>soffitti</b> materiale: <b>tinteggiatura</b> condizioni: <b>generalmente discrete</b> Riferito limitatamente a: locali abitazione (esclusi ingresso e disimpegno)
Rivestimento	ubicazione: <b>soffitti</b> materiale: <b>controsoffittatura in legno</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: locali ingresso e disimpegno abitazione
Rivestimento	ubicazione: <b>pareti e soffitti</b> materiale: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>non valutabili; pareti ingombre di materiali e masserizie</b> Riferito limitatamente a: ripostiglio piano seminterrato

Rivestimento	ubicazione: <b>pareti ex cantina trasformata in wc</b> materiale: <b>piastrelle ceramiche</b> condizioni: <b>non valutabili; pareti ingombre di materiali e masserizie</b> Riferito limitatamente a: porzione di cantina trasformata in wc
Rivestimento	ubicazione: <b>pareti e soffitti</b> materiale: <b>intonaco e tinteggiatura</b> condizioni: <b>generalmente discrete</b> Riferito limitatamente a: garage
<b>Impianti:</b>	
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>certificazione non disponibile</b> Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia, localmente componenti a vista</b> conformità: <b>certificazione non disponibile</b> Riferito limitatamente a: abitazione, garage Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas metano</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>non verificabili</b> conformità: <b>certificazione non disponibile</b> Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

#### **INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:**

La consistenza del corpo unico pignorato abitazione+cantina+ripostiglio+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 altre unità immobiliari (di proprietà aliena o condominiale) per metà spessore;

##### **SUPERFICIE REALE DELLA LOGGIA:**

determinata separatamente dalla superficie dei locali interni residenziali;

##### **SUPERFICI REALI DI ACCESSORI (CANTINA, RIPOSTIGLIO, GARAGE):**

determinate ciascuna con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, parete perimetrale esterna del fabbricato per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da proprietà aliene o da spazi condominiali, per metà spessore; le superfici reali lorde della cantina e del garage sono state determinate sulla base dell'assetto originario, di cui si è prevista la riduzione in pristino;

##### **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 UNICO PIGNORATO:**

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **129,21 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali	sup reale lorda	1,00	111,14	€ 1.100,00
terrazzo/loggia	sup reale lorda	0,40	2,41	€ 1.100,00
cantina	sup reale lorda	0,25	3,10	€ 1.100,00
ripostiglio	sup reale lorda	0,25	0,39	€ 1.100,00
garage	sup reale lorda	0,50	12,16	€ 1.100,00

**129,21****Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare):**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio: (v. ALL. 8.1)**

Periodo: 2° semestre 2022

Zona: , zona periferica

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

**ACCESSORI:**

unico

(abitazione+cantina+ripostiglio+garage) Posto al piano seminterrato

**1. Cantina**

Composto da un unico locale finestrato

Sviluppa una superficie complessiva di 12,40 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio cantina costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata al piano terra-rialzato int. 1, ed è accessibile attraverso il garage della medesima proprietà pignorata, sito al piano seminterrato **(v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2).**

La cantina non è dotata di proprio identificativo catastale, ma fa parte dell'unità immobiliare abitativa al fl. 18 p.lla 156 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. 8.8).**

unico

(abitazione+cantina+ripostiglio+garage) Posto al piano seminterrato

**2. Ripostiglio**

Composto da un unico locale cieco

Sviluppa una superficie complessiva di 1,57 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio ripostiglio costituisce pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata al piano terra-rialzato int. 1 ed è accessibile attraverso passaggio coperto comune condominiale al piano seminterrato **(v. ALL. 2.7.1).**

Il ripostiglio non è dotato di proprio identificativo catastale, ma fa parte dell'unità immobiliare abitativa al fl. 18 p.lla 156 sub. 1

**(v. ALL. 2.6.1, ALL. 2.7.1).**

Il ripostiglio è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce **(v. ALL. 8.8).**

unico

(abitazione+cantina+ripostiglio+garage) Posto al piano seminterrato

**3. Garage**

Composto da un unico locale finestrato

Sviluppa una superficie complessiva di 24,32 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio garage consiste in un box-autorimessa privato costituente pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata sita al piano terra-rialzato int. n. 1; è accessibile dalla strada pubblica via Nazario Sauro mediante rampa carrabile afferente ad uno spazio scoperto di manovra comune condominiale; da qui, il garage è accessibile mediante portone **(v. ALL. 2.7.2).**

Il garage è dotato di proprio identificativo catastale, come unità immobiliare al fl. 18 p.lla 156 sub. 12 **(v. ALL. 2.6.2, ALL. 2.7.2).**

Il garage è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce **(v. ALL. 8.8).**

**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 (capoluogo, adiacenze di via Nazario Sauro), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 12 mesi anteriori ad agosto 2023 (v. ALL. 8.7); 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'immobile oggetto di stima (v. ALL. 8.8); conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al metro quadrato di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 8.8;

**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 immobiliari risultate disponibili (v. ALL. 8.2, ALL. 8.3, ALL. 8.4, ALL. 8.5, ALL. 8.6);

**III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima**, tenendo conto contestualmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 8.7, ALL. 8.8) e delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1);

**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)**, dell'importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1) ed altresì dell'importo degli interventi necessari per la regolarizzazione edilizia.

**Elenco fonti di documenti:**

Catasto di Pordenone (v. ALL.2 da ALL. 2.3 ad ALL.2.7);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.1.2, ALL.3.2.2, ALL. 3.3, ALL. 3.4);

Uffici del registro di Pordenone (v. ALL. 3.5);

Ufficio tecnico di Comune di (PN) (v. ALL. 5);

Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di (PN) (v. ALL. 3.6.1, ALL. 3.6.2);

Ufficio Stato Civile del Comune di Messina (v. ALL. 3.6.3);

Studio Notaio Orazio Greco di Pordenone (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3);

Archivio Notarile Distrettuale di Pordenone (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.3);

Amministrazione del Condominio " ":

Vigonovo di Fontanafredda (PN) (v. ALL. 4);

**Elenco fonti di quotazioni e di dati del mercato immobiliare:****OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate (v. ALL. 8.1);  
 Quotazioni estratte da Borsino FIMAA (v. ALL. 8.2);  
 Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 8.3);  
 Quotazioni estratte da Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 8.4);  
 Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 8.5);  
 Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 8.6);

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

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 12 mesi anteriori ad agosto 2023, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale in condominio, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con l'abitazione pignorata, siti in Comune di (PN) capoluogo, nelle adiacenze di via Nazario Sauro (v. ALL. 8.7);

**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 (PN), periferica/capoluogo e borgate conurbate, abitazioni civili in normale stato conservativo: min=€/mq 650,00; max=€/mq 950,00; medio=€/mq 800,00;

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

Comune (PN), zona periferica, appartamenti usati:  
 min=€/mq 550,00; max=€/mq 950,00; medio=€/mq 750,00;

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

Comune (PN), zona periferica adiacenze di Via Nazario Sauro, abitazioni in stabili di fascia media:  
 min=€/mq 644,00; max=€/mq 903,00; medio=€/mq 773,00;

**4) Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 8.4):**

Comune (PN), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:  
 medio=€/mq 1.351,00;

**5) Immobiliare.it (v. ALL. 8.5):**

Comune (PN), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:  
 medio=€/mq 1.098,00;

**6) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 8.6):**

Comune (PN), zona urbana indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:  
 min=€/mq 665,00; max=€/mq 1.010,00; medio=€/mq 837,50.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume un parametro unitario medio puramente indicativo per abitazioni in stato conservativo normale, compreso tra un minimo di circa €/mq 750,00 ed un massimo di circa €/mq 1.351,00, con un valore medio di circa €/mq 1.050,50.

**8.2 Valutazione corpi:**

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 142.120,00.

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 1.100,00=, 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. 8.7, ALL. 8.8):

valore totale stimato del subject = € 137.470,37=

valore unitario risultante = €/mq 1.063,98;

**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, ALL. 8.6):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario medio minimo puramente indicativo pari a circa €/mq 750,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.351, con un valore medio pari a 1.050,50;

**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. 8.7), si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima quello risultante dal procedimento MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 8.8) assunto in cifra tonda:

VU = €/mq 1.100,00.

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

$V = VU * SC = €/mq 1.100,00 * mq 129,21 = € 142.120,00=.$

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali	111,14	€ 1.100,00	€ 122.254,00
terrazzo/loggia	2,41	€ 1.100,00	€ 2.651,00
cantina	3,10	€ 1.100,00	€ 3.410,00
ripostiglio	0,39	€ 1.100,00	€ 429,00
garage	12,16	€ 1.100,00	€ 13.376,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 142.120,00
Valore corpo			€ 142.120,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 142.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 142.120,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
unico (abitazione+cantina+ripostiglio+garage)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Ripostiglio, con annesso Garage	129,21	€ 142.120,00	€ 142.120,00

**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%)

€ 21.318,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

€ 3.500,00

**8.4 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 117.302,00**

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

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 16.03.2023 *(pagg. 1-10)*
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 16.03.2023 *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 1.3:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 1.4:** Verbale di accesso presso gli immobili pignorati *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 1.5:** Modulo con dichiarazioni ed informazioni, compilato dall'esecutato *(unica pag.)*

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

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento degli immobili pignorati *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili pignorati, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale *(unica pag.)*
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale fl. 18 p.lla 156 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale fl. 18 con individuazione della particella 156 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.5:** Elenco unità immobiliari catastali del fabbricato fl. 18 p.lla 156 di cui fanno parte gli immobili pignorati *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 2.6:** Visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate:
  - ALL. 2.6.1:** Visura abitazione+cantina+ripostiglio fl. 18 p.lla 156 sub. 1 *(pagg. 1-3)*
  - ALL. 2.6.2:** Visura garage fl. 18 p.lla 156 sub. 12 *(pagg. 1-3)*
  - ALL. 2.6.3:** Visura area base e pertinenza del fabbricato fl. 18 p.lla 156 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 2.7:** Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate datate 06.06.1974:
  - ALL. 2.7.1:** Planimetrie abitazione+cantina+ripostiglio fl. 18 p.lla 156 sub. 1 *(unica pag.)*
  - ALL. 2.7.2:** Planimetria garage fl. 18 p.lla 156 sub. 12 *(unica pag.)*

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

- **ALL. 3.1:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati all'esecutato con atto di compravendita:
  - ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Orazio Greco di Pordenone in data 27.06.2007, rep. n. 2640, racc. n. 1648, rilasciato in copia conforme all'originale su supporto cartaceo dallo studio notarile *(pagg. 1-5)*
  - ALL. 3.1.2:** Nota di trascrizione del 18.07.2007 relativa all'atto di compravendita per Notaio Orazio Greco in data 27.06.2007, rep. n. 2640, racc. n. 1648 *(pagg. 1-2)*
  - ALL. 3.1.3:** Richiesta al Notaio Orazio Greco e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-8)*
  - ALL. 3.1.4:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di compravendita per Notaio Orazio Greco in data 27.06.2007, rep. n. 2640, racc. n. 1648 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.2:** Titolo di provenienza della proprietà degli immobili al precedente proprietario ante ventennio con atto di compravendita:
  - ALL. 3.2.1:** Atto di compravendita per Notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco di Pordenone in data 05.04.1975, rep. n. 157.994, racc. n. 20.282, rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Pordenone in copia conforme all'originale su supporto informatico *(pagg. 1-4)*
  - ALL. 3.2.2:** Nota di trascrizione del 16.04.1975 relativa ad atto di compravendita per Notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco, rep. n. 157.994 *(pagg. 1-5)*
  - ALL. 3.2.3:** Richiesta inoltrata all'Archivio Notarile Distrettuale di Pordenone e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-15)*
  - ALL. 3.2.4:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di compravendita per Notaio Ferruccio Sartori di Borgoricco in data 05.04.1975, rep. n. 157.994, racc. n. 20.282 *(pagg. 1-2)*

- **ALL. 3.3:** Ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate:
  - ALL. 3.3.1:** Ispezione ipotecaria relativa all'abitazione fl. 18 p.lla 156 sub. 1, in data 19.06.2023 *(unica pag.)*
  - ALL. 3.3.2:** Ispezione ipotecaria relativa al garage fl. 18 p.lla 56 sub. 12, in data 19.06.2023 *(unica pag.)*
  - ALL. 3.3.3:** Ispezione ipotecaria relativa all'abitazione fl. 18 p.lla 156 sub. 1, in data 06.08.2023 *(unica pag.)*
  - ALL. 3.3.4:** Ispezione ipotecaria relativa al garage fl. 18 p.lla 56 sub. 12, in data 06.08.2023 *(unica pag.)*
- **ALL. 3.4:** Note di iscrizione e/o trascrizione di formalità pregiudizievoli relative alle unità immobiliari pignorate, risultanti da ispezioni ipotecarie:
  - ALL. 3.4.1:** Nota di iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione e garanzia di mutuo fondiario in data 27.06.2007 *(pagg. 1-3)*
  - ALL. 3.4.2:** Nota di trascrizione di atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili in data 14.09.2017 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.5:** Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: certificazione negativa rilasciata in data 30.03.2023 da Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-13)*
- **ALL. 3.6:** Accertamento di residenza e stato civile dell'esecutato:
  - ALL. 3.6.1:** Richiesta inoltrata all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di (PN) e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-9)*
  - ALL. 3.6.2:** Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia dell'esecutato, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di (PN) in data 28.03.2023 *(pagg. 1-4)*
  - ALL. 3.6.3:** Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Messina (ME) in data 07.04.2023, richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-17)*

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

- **ALL. 4.1:** Richiesta inoltrata all'amministrazione del Condominio " " di cui fanno parte gli immobili pignorati e corrispondenze intercorse *(pagg. 1-23)*
- **ALL. 4.2:** Documenti forniti dall'amministrazione del Condominio " " di cui fanno parte gli immobili pignorati: , Vigonovo di Fontanafredda (PN):
  - ALL. 4.2.1:** Prospetto rateale versamenti dell'esercizio in corso 2022/2023 *(unica pag.)*
  - ALL. 4.2.2:** Ultimi bilanci approvati nell'assemblea del 31/01/2023, consuntivo esercizio 2021/2022 e preventivo esercizio 2022/2023 *(pagg. 1-12)*
  - ALL. 4.2.3:** Copia del regolamento condominiale *(pagg. 1-6)*
  - ALL. 4.2.4:** Tabella millesimale di proprietà *(unica pag.)*
  - ALL. 4.2.5:** Tabella scala B civico 4 *(unica pag.)*

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

- **ALL. 5.1:** **Richiesta di accesso agli atti** delle pratiche edilizie e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico del Comune di (PN) *(pagg. 1-14)*
- **ALL. 5.2:** **Certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori** rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di (PN) in data 03.05.2023 prot. n. 6569, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 5.3:** **Certificato di destinazione urbanistica** rilasciato (in cartaceo) dall'Ufficio Tecnico del Comune di (PN) in data 03.05.2023 prot. n. 6571, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-18)*
- **ALL. 5.4:** **Pratica edilizia 11/2/73** prot. n. 1744 del 22.02.1973 avente ad oggetto denuncia di opere edili relativa alla costruzione di fabbricato residenziale " " *(pagg. 1-31):* domanda per ottenere il permesso di eseguire lavori edili presentata il 22.02.1973 prot. 1744;

- licenza di costruzione rilasciata il 07.05.1973 a \_\_\_\_\_ ;  
 inizio lavori 08.05.1973; fine lavori 22.04.1974;  
 domanda per ottenere il permesso di abitabilità presentata in data 24.04.1974;  
 certificato di prevenzione incendi in data 10.07.1975 per impianto di riscaldamento a gasolio;  
 licenza di abitabilità in data 12.09.1975;  
 certificato di regolare esecuzione e collaudo statico in data 23.01.1974;  
 relazione illustrativa del progettista in data 26.02.1973;  
 grafici di progetto: tav. 1 piante; tav. 2 prospetti e sezione; tav. 3 planimetria generale;
- **ALL. 5.5:** **Pratica edilizia n. 34/86 MIGPE-50-1986** avente ad oggetto condono edilizio del condominio " \_\_\_\_\_ " relativa a sanatoria di opere edilizie abusive (varianti in scale, forometrie, corridoio al piano seminterrato, aperture autorimesse) (pagg. 1-30):  
 autorizzazione in sanatoria di opere edilizie abusive rilasciata a \_\_\_\_\_ amministratore del condominio " \_\_\_\_\_ " in data 03.11.1987 prot. n. 1866 con riferimento alla pratica n. 34/86 legge 28.02.1985 n. 47;  
 determinazione in via definitiva dell'importo dell'oblazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di \_\_\_\_\_ in data 17.08.1987;  
 domanda di sanatoria per gli abusi edilizi presentata in data 21.02.1986 prot. n. 1866 con ricevuta del pagamento dell'oblazione;  
 relazione descrittiva particolareggiata con documentazione fotografica;  
 integrazioni alla domanda di condono edilizio in data 25.03.1987;  
 grafico: planimetrie ai vari livelli (seminterrato, rialzato, primo, secondo);
- **ALL. 5.6:** **Pratica edilizia n. 14/15/89** avente ad oggetto richiesta di concessione e/o autorizzazione edilizia per la realizzazione di una finestra nella centrale termica del condominio " \_\_\_\_\_ " (pagg. 1-21):  
 domanda presentata in data 11.10.1989 prot. n. 12141 da \_\_\_\_\_ ed altri;  
 relazione tecnico-esplicativa;  
 comunicazione in data 06.11.1989 prot. n. 12141;  
 concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica rilasciata a \_\_\_\_\_ ed altri in data 01.12.1989 prot. n. 12141;  
 denuncia di inizio lavori in data 11.01.1990;  
 denuncia di fine lavori in data 24.01.1990;  
 certificato di prevenzione incendi in data 15.02.1991;  
 grafico: planimetria; prospetto;  
 documentazione fotografica;
- **ALL. 5.7:** **Pratica edilizia n. 95/328** avente ad oggetto richiesta di autorizzazione per costruzione muri di sostegno con recinzione e linea di raccolta acqua piovana nel condominio " \_\_\_\_\_ " (pagg. 1-11):  
 domanda presentata in data 18.10.1995 prot. n. 14337 da \_\_\_\_\_ ed altri;  
 autorizzazione edilizia per interventi di rilevanza edilizia rilasciata in data 23.10.1995 prot. n. 14337, autorizzazione n. 95328;  
 dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il diritto di eseguire i lavori;  
 denuncia di inizio lavori in data 15.10.1996;  
 denuncia di fine lavori in data 30.06.1998;  
 grafico di progetto: tavola unica con estratto di mappa, sezioni, prospetto tipo;
- **ALL. 5.8:** **Pratica edilizia n. 00/237 DIA** avente ad oggetto rifacimento recinzione, percorso pedonale entrata, e rampa accesso garage nel condominio " \_\_\_\_\_ " (pagg. 1-20):  
 denuncia di inizio attività presentata in data 17.10.2000 prot. n. 17582, con asseverazione del progettista, individuazione tipo di intervento, allegati:  
 relazione tecnica illustrativa in data 22.09.2000;  
 tavola di individuazione P.R.G.;  
 dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà, sottoscritte dai proprietari di immobili facenti parte del condominio;  
 grafico di progetto: estratto di mappa, pianta, prospetto, sezione;

- **ALL. 5.9:** Pratica edilizia n. E/108/2002 DIA avente ad oggetto variante a rifacimento recinzione, percorso pedonale entrata, e rampa accesso garage nel condominio “ ”  
(pagg. 1-13):  
denuncia di inizio attività presentata in data 27.03.2002 prot. n. 5314, con asseverazione del progettista, individuazione tipo di intervento, allegati:  
relazione tecnica illustrativa in data 21.02.2002;  
tavola di individuazione P.R.G.;  
denuncia di fine lavori in data 30.04.2002;  
certificato di collaudo finale in data 30.04.2002;  
grafico di progetto: estratto di mappa, pianta, prospetto, sezione;
- **ALL. 5.10:** Pratica edilizia n. E/173/2014 SCIA avente ad oggetto manutenzione straordinaria, separazione impianto centralizzato nel condominio “ ”: separazione di un impianto idrotermico centralizzato mediante dismissione del generatore di calore esistente ed installazione di una nuova caldaia per ogni unità immobiliare collegata agli impianti idrotermici esistenti (pagg. 1-25):  
segnalazione certificata di inizio attività presentata in data 29.09.2014 prot. n. 14596, con relazione tecnico illustrativa di asseverazione, e con allegati:  
All. 1: relazione tecnica;  
All. 2: estratto di mappa P.R.G.;  
All. 3: documentazione fotografica;

#### **ALL. 6: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alle date degli accessi:**

- **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, con riferimenti planimetrici (foto 1-29; pagg. 1-10)  
**ALL. 6.1.2:** Foto dell’abitazione con riferimenti planimetrici (foto 1-121; pagg. 1-33)  
**ALL. 6.1.3:** Foto del ripostiglio al piano seminterrato con riferimenti planimetrici (foto 1-16; pagg. 1-5)  
**ALL. 6.1.4:** Foto del garage e cantina con riferimenti planimetrici (foto 1-19; pagg. 1-6)
- **ALL. 6.2:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell’accesso:  
**ALL. 6.2.1:** Planimetrie dello stato dei luoghi (pagg. 1-3)  
**ALL. 6.2.2:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde (pagg. 1-3)  
**ALL. 6.2.3:** Planimetrie quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (pagg. 1-3)  
**ALL. 6.2.4:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale delle unità immobiliari pignorate riscontrato in sito alla data dell’accesso ed assetto delle rispettive planimetrie catastali (pagg. 1-7):  
ABITAZIONE+CANTINA+RIPOSTIGLIO: u.i. fl. 18 p.lla 156 sub. 1, prot. n. 1107 del 06.06.1974 con individuazione di difformità  
GARAGE: u.i. fl. 18 p.lla 156 sub. 12, prot. n. 1104 del 06.06.1974 con individuazione di difformità;  
**ALL. 6.2.5:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale delle unità immobiliari pignorate riscontrato in sito alla data dell’accesso ed assetto dei grafici di progetto autorizzato: Pratica edilizia n. 34/86 MIGPE-50-1986 avente ad oggetto condono edilizio del condominio “ ”, grafici allegati ad autorizzazione in sanatoria rilasciata il 03.11.1987 prot. n. 1866 (pagg. 1-3);

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

- **ALL. 7.1:** Attestato di Prestazione Energetica - APE, codice certificato n. 9300700010223 in data 30.06.2023, depositato presso il Catasto CENED fvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo Insiel TS1-REGAPE-2023-0017629-A del 30.06.2023, relativo all’abitazione al fl. 18 p.lla 156 sub. 1, tecnico certificatore abilitato ing. Dennis Campagna (pagg. 1-10)

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

- **ALL. 8.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Agenzia delle Entrate (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.2:** Quotazioni immobiliari estratte da borsino FIMAA (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Wikicasa.it (unica pag.)
- **ALL. 8.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it (pagg. 1-2)
- **ALL. 8.6:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info (unica pag.)
- **ALL. 8.7:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a (PN) nelle adiacenze di via Nazario Sauro (pagg. 1-4)
- **ALL. 8.8:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (pagg. 1-6)

**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 17.03.2023 (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.2:** Diritti conservatoria Registri Immobiliari per ispezioni:  
**ALL. 9.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 17.03.2023 (pagg. 1-2)  
**ALL. 9.2.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 19.06.2023 (pagg. 1-2)  
**ALL. 9.2.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 06.08.2023 (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.3:** Fattura Notaio Orazio Greco per rilascio di copia di atto di compravendita (unica pag.)
- **ALL. 9.4:** Diritti Comune per accesso atti pratiche edilizie, rilascio certificato destinazione urbanistica, rilascio certificato insussistenza provvedimenti sanzionatori (unica pag.)
- **ALL. 9.5:** Diritti archivio notarile Pordenone per rilascio copia di atto di compravendita, bonifico in data 23.06.2023 e quietanza in data 27.06.2023 (pagg. 1-2)
- **ALL. 9.6:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione, ausiliario autorizzato ed abilitato ing. Dennis Campagna (comprehensive di ritenuta d'acconto), ft. proforma 23/2023 del 30.06.2023 (unica pag.)
- **ALL. 9.7:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:  
**ALL. 9.7.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 07.08.2023 (pagg. 1-2)  
**ALL. 9.7.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 07.08.2023 (pagg. 1-2)

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

- **ALL. 10.1:** Certificazione notarile in data 14.12.2022 ed estratto di mappa catastale (pagg. 1-5)
- **ALL. 10.2:** Atto di pignoramento immobiliare in data 14-27.09.2017 (pagg. 1-5)
- **ALL. 10.3:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 03.10.2017 (pagg. 1-4)
- **ALL. 10.4:** Istanza di vendita in data 30.11.2022 (pagg. 1-4)
- **ALL. 10.5:** Contratto di mutuo in data 27.06.2007 per Notaio Orazio Greco, rep. n. 2641, racc. n. 1649 (pagg. 1-38)
- **ALL. 10.6:** Ricorso per intervento in esecuzione immobiliare RGE 247/2017 di Penelope SPV srl in data 23.01.2023 (pagg. 1-4)
- **ALL. 10.7:** Atto di precetto in data 10.07.2017 (pagg. 1-4)

\*\*\*\*\*

Data generazione:  
28-08-2023 18:08:53

L'Esperto alla stima  
**Arch. Francesca Aiello**