
Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AMBRA SPV SRL RAPPRESENTATA DA AMCO SPA**

contro:

N° Gen. Rep. 152/2020

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 23-03-2022

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ROBERTA BOLZONI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - unico
(abitazione+garage)

Bene in Pordenone

Capoluogo, via Mestre n. 30
Condominio "RESIDENZA LE GRAZIE"
Corpo unico pignorato:
abitazione+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
Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO:**1. Dati Catastali**

Bene: via Mestre n. 30, Condominio RESIDENZA LE GRAZIE - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Descrizione zona:

Gli immobili pignorati sono siti in Comune di Pordenone, in zona residenziale periferica ubicata immediatamente a sud del centro storico, nelle adiacenze del complesso di Pordenone Fiere in viale Treviso e dell'ospedale Policlinico Casa di Cura San Giorgio; la zona è servita dall'asse stradale di via Mestre, tratto della SR 251 che prosegue a sud in via Nuova di Corva in direzione di Azzano Decimo (PN) e Portogruaro (VE) (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

Corpo: unico (abitazione+garage)

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

ABITAZIONE:

dal 30.01.2021 (v. ALL. 2.8.1, ALL. 2.91):

nato a () il , CF: ;

proprietà per 1/1;

foglio 27, particella 1519, subalterno 4, scheda catastale PN0197368 del 12.08.2011, indirizzo via Mestre n. 30, scala A, interno 4, piano 1, Comune Pordenone, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie totale 144,00 mq; totale escluse aree scoperte 136,00 mq, rendita € 1.211,09;

GARAGE:

dal 30.01.2021 (v. ALL. 2.8.2, ALL. 2.9.2):

nato a () il , CF: ;

proprietà per 1/1;

foglio 27, particella 1519, subalterno 26, scheda catastale PN0197368 del 12.08.2011, indirizzo via Mestre n. 30, piano S1, Comune Pordenone, categoria C/6, classe 6, consistenza 34,00 mq, superficie 37,00 mq, rendita € 193,16.

2. Possesso

Bene: via Mestre n. 30, Condominio RESIDENZA LE GRAZIE- capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

Corpo: unico (abitazione+garage)

Possesso: Occupato dai familiari dell'esecutato: sua moglie ed i loro n. 2 figli (v. ALL. 3.6.3 pag. 8).

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Mestre n. 30, Condominio RESIDENZA LE GRAZIE- capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

Corpo: unico (abitazione+garage)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Mestre n. 30, Condominio RESIDENZA LE GRAZIE - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

Corpo: unico (abitazione+garage)

Creditori Iscritti:

AMBRA SPV SRL RAPPRESENTATA DA AMCO SPA;

BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

5. Comproprietari

Bene: via Mestre n. 30, Condominio RESIDENZA LE GRAZIE - capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

Corpo: unico (abitazione+garage)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: via Mestre n. 30, Condominio RESIDENZA LE GRAZIE- capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

Corpo: unico (abitazione+garage)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Mestre n. 30, Condominio RESIDENZA LE GRAZIE- capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

Corpo: unico (abitazione+garage)

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Mestre n. 30, Condominio RESIDENZA LE GRAZIE- capoluogo - Pordenone (PN) - 33170

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

Prezzo base d'asta del lotto: € 297.704,52

SOMMARIO:

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)	5
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita	6
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+garage)	6
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
6.1) Attuale proprietario dal 30.01.2012.....	13
6.2) Proprietaria dell'area su cui è stato edificato il fabbricato - società costruttrice dal 05.02.2008	14
6.3) Precedente proprietaria ante ventennio dell'area e di vecchio fabbricato preesistente	15
7) Pratiche edilizie	16
7.1) Conformità edilizia	18
7.2) Conformità urbanistica	19
Descrizione del corpo unico (abitazione+garage)	20
Informazioni relative al calcolo della consistenza	23
Accessori	24
8) Valutazione complessiva del lotto	25
8.1) Criteri e fonti	25
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+garage)	27
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima	28
8.4) Prezzo base d'asta del lotto	28
ELENCO ALLEGATI	29

Beni in **Pordenone (PN)**
Località/Frazione **capoluogo**
via Mestre n. 30, Condominio RESIDENZA LE GRAZIE

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

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

La parte creditrice procedente ha prodotto, tra l'altro, la seguente documentazione:

certificato notarile in data 13.01.2021 (v. ALL. 10.1);
nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 27.11.2020 (v. ALL. 10.3);
atto di pignoramento (v. ALL. 10.2);
istanza di vendita (v. ALL. 10.4);
titolo esecutivo contratto di mutuo ipotecario in data 30.01.2012 (v. ALL. 10.5);
atto di precetto (v. ALL. 10.6);
visure catastali storiche (v. ALL. 10.7).

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

- **acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati ad ottobre 2021:**
estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
elaborato planimetrico ed elenco subalterni del fabbricato (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7);
visura catastale storica dell'unità immobiliare abitazione (v. ALL. 2.8.1);
visura catastale storica dell'unità immobiliare garage (v. ALL. 2.8.2);
visure catastali storiche delle aree di base e pertinenza del fabbricato (v. ALL. 2.8.3, ALL. 2.8.4, ALL. 2.8.5);
planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.9.1, ALL. 2.9.2);
visure catastali storiche delle originarie particelle sulle quali è stato realizzato il fabbricato (v. ALL. 2.10);
- **acquisizione di titoli di proprietà:**
titolo di provenienza della proprietà all'esecutato in data 30.01.2012 (v. ALL. 3.1);
titolo di provenienza della proprietà dell'area alla società costruttrice del fabbricato in data 05.02.2008 (v. ALL. 3.2);
- **acquisizione di ispezioni ipotecarie e di note di trascrizione/iscrizione:**
ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate, aggiornate al 13.10.2021 (v. ALL. 3.3);
note di trascrizione di titoli di passaggi di proprietà (v. ALL. 3.1.2, ALL. 3.2.2, ALL. 3.7);
note di trascrizione/iscrizione sulle unità immobiliari pignorate al 13.10.2021 (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.3);

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

Pignoramento in data 20.11.2020 (v. ALL. 10.2), trascritto in data 27.11.2020 in favore di AMBRA SPV SRL (v. ALL. 10.3), cessionaria dei crediti di Banca Popolare di Vicenza spa (v. ALL. 10.2).

Titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento:

1) Titolo di provenienza all'esecutato

della proprietà degli immobili oggi pignorati:

atto di compravendita autenticato nelle firme da Notaio Francesco Simoncini di Sacile (PN) in data 30.01.2012, rep. n. 25697, racc. n. 16245; la trascrizione del titolo in data 15.02.2012 (v. ALL. 3.1.2) si desume dal certificato notarile (v. ALL. 10.1) e dalle ispezioni ipotecarie sugli immobili (v. ALL. 3.3);

2) Titolo di provenienza alla società costruttrice, _____ di _____, della proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggi pignorati: atto di compravendita autenticato nelle firme da Notaio Francesco Simoncini di Sacile (PN) in data 05.02.2008, rep. n. 21816, racc. n. 13125; la trascrizione del titolo in data 28.02.2008 si desume dal certificato notarile (v. ALL. 10.1) e dalla nota di trascrizione (v. ALL. 3.2.2);

3) Titoli di provenienza ante ventennio della proprietà dell'area e di vecchio fabbricato preesistente alla precedente proprietaria _____ :

denunce di successione con rispettive note di trascrizione delle accettazioni di eredità; le singole trascrizioni si desumono dal certificato notarile (v. ALL. 10.1) e dalle note di trascrizione (v. ALL. 3.7):

-quota di 1/3 di piena proprietà pervenuta per successione di _____ deceduta il _____, trascritta in data 16.03.1989 (v. ALL. 3.7.1); accettazione tacita trascritta in data 10.11.2011 (v. ALL. 3.7.2);

-quota di 1/6 di piena proprietà pervenuta per successione di _____ deceduto il _____, trascritta in data 09.06.1997 (v. ALL. 3.7.3); accettazione tacita trascritta in data 28.10.2011 (v. ALL. 3.7.4);

-quota di 1/2 di piena proprietà pervenuta per successione di _____ deceduta il _____, trascritta in data 29.07.2004 (v. ALL. 3.7.5); rettifica di trascrizione in data 18.10.2012 (v. ALL. 3.7.7); accettazione tacita trascritta in data 28.10.2011 (v. ALL. 3.7.6).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico (abitazione+garage).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: capoluogo, via Mestre n. 30, Condominio RESIDENZA LE GRAZIE

Il corpo unico pignorato si compone di 2 unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale denominato "RESIDENZA LE GRAZIE" in Pordenone, via Mestre n. 30 (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.4, ALL. 2.6, ALL. 6.1.1, ALL. 6.2.1).

Il fabbricato, privo di ascensore, comprende abitazioni ai piani terra e primo, e cantine e garage al piano scantinato interrato (v. ALL. 2.6).

Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:

ABITAZIONE (v. ALL. 2.8.1, ALL. 2.9.1, ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2):

abitazione al piano primo della scala A, interno n. 4, accessibile dal pianerottolo del vano scala A di collegamento interpiano; abitazione costituita da: ingresso-soggiorno con terrazzo ed annessa lavanderia, pranzo-cucina con annesso terrazzo, disimpegno, bagno finestrato, n. 2 camere, di cui 1 camera dotata di annesso terrazzo, n. 1 camera da letto matrimoniale con annesso bagno finestrato;

GARAGE (v. ALL. 2.8.2, ALL. 2.9.2, ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.3):

garage al piano interrato con accesso carrabile dalla strada pubblica via Mestre attraverso rampa afferente a spazio di manovra comune; quest'ultimo comunica con i vani scala A e B di collegamento interpiano del fabbricato;

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: _____ - Residenza: estero - USA - Stato Civile: coniugato –

Data Matrimonio: _____

Eventuali comproprietari: Nessuno

Ulteriori informazioni sul debitore:

_____ nato a _____ (_____) il _____, iscritto all'Anagrafe Nazionale della popolazione residente, AIRE Pordenone, con i seguenti dati:

dal 10.04.2015 residente in stato estero Stati Uniti d'America, Circoscrizione consolare città _____ come risulta da certificati

di residenza e stato di famiglia rilasciati da Comune di Pordenone (v. ALL. 3.6.3 pagg. 4, 5);

coniugato in data 11.05.1009 nel Comune di Miami Beach FL (USA) con _____ nata a _____

San Michele al Tagliamento (PN) il _____ e residente a _____, come risulta da estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato da Comune di Pordenone Ufficio Servizi Demografici in data 23.12.2021, privo di annotazioni (v. ALL. 3.6.3 pag. 3), e come risulta altresì da certificati di residenza e stato di famiglia (v. ALL. 3.6.3 pagg. da 6 a 10);

ABITAZIONE:

Identificata al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Dal 30.01.2021 (v. ALL. 2.8.1, ALL. 2.9.1):

_____ nato a Laon (Francia) il _____, CF: _____; proprietà per 1/1; foglio 27, particella 1519, subalterno 4, scheda catastale PN0197368 del 12.08.2011, indirizzo via Mestre n. 30, scala A, interno 4, piano 1, Comune Pordenone, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie totale 144,00 mq; totale escluse aree scoperte 136,00 mq; rendita € 1.211,09;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 30.01.2012, nota presentata con modello unico in atti dal 15.02.2012, repertorio n. 25697, Rogante: Simoncini Francesco, sede: Sacile, registrazione: sede, compravendita (n. 1720.1/2012) (v. ALL. 2.8.1);

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione risultata disponibile si desume quanto segue, con riferimento ai millesimi di proprietà del corpo pignorato (abitazione+garage):

-dalla documentazione fornita dall'amministrazione condominiale, tabelle millesimali e riparti, risulta che alla proprietà _____ corrispondono 108,3196 millesimi della tabella A millesimi generali (v. ALL. 4.2.7, ALL. 4.2.2, ALL. 4.2.4);

-dal titolo di provenienza della proprietà ad _____ in data 30.01.2012 (v. ALL. 3.1.1) si desume testualmente che l'esecutato ha acquistato "*l'unità immobiliare abitativa e sue pertinenze in Comune di Pordenone, nel complesso condominiale denominato RESIDENZA LE GRAZIE, e precisamente con accesso da via Mestre civico n. 30: appartamento sub. 4 al piano primo di vani quattro ed accessori e con pertinenziale garage sub. 26 al piano scantinato e con i correlativi diritti millesimali sulle parti condominiali*";

si desume inoltre che: "*quale pertinenza inscindibile all'unità immobiliare venduta viene altresì trasferita la corrispondente quota di comproprietà sulle parti condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., in particolare i diritti pari a 108,58/1000 (centotto virgola cinquantotto millesimi) sulla porzione di area destinata a marciapiede comune e tutte le unità, censita in catasto fabbricati al: fl 27 n. 1518 - via Mestre piano T, area urbana di mq 43 (v. ALL. 2.8.5); fl. 27 n. 1516 - via Mestre piano T, area urbana di mq 37 (v. ALL. 2.8.4); dandosi atto le parti che questa area dovrà essere ceduta senza corrispettivo al Comune su richiesta di quest'ultimo come da prescrizioni concordate con l'impresa venditrice*".

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

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

elaborato planimetrico del fabbricato con individuazione dei subalterni corrispondenti agli immobili pignorati (v. ALL. 2.6);

planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. ALL. 2.9.1);

planimetria dello stato dei luoghi, da rilievo diretto in sito (v. ALL. 6.2.1 pag. 1);

CONFINI ABITAZIONE:

NORD, EST, OVEST: muri perimetrali del fabbricato su distacchi condominiali;

SUD: vano scala A di collegamento interpiano del fabbricato; unità immobiliare abitativa di proprietà aliena sub. 5;

GARAGE:**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:**

Dal 30.01.2021 **(v. ALL. 2.8.2, ALL. 2.9.2):**

nato a () il , CF: ; proprietà per 1/1; foglio 27, particella 1519, subalterno 26, scheda catastale PN0197368 del 12.08.2011, indirizzo via Mestre n. 30, piano S1, Comune Pordenone, categoria C/6, classe 6, consistenza 34,00 mq, superficie 37,00 mq, rendita € 193,16;

Derivante da:

Istrumento (atto pubblico) del 30.01.2012, nota presentata con modello unico in atti dal 15.02.2012, repertorio n. 25697, Rogante: Simoncini Francesco, sede: Sacile, registrazione: sede, compravendita (n. 1720.1/2012) **(v. ALL. 2.8.2);**

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Dalla documentazione risultata disponibile si desume quanto segue, con riferimento ai millesimi di proprietà del corpo pignorato (abitazione+garage):

-dalla documentazione fornita dall'amministrazione condominiale, tabelle millesimali e riparti, risulta che alla proprietà corrispondono 108,3196 millesimi della tabella A millesimi generali **(v. ALL. 4.2.7, ALL. 4.2.2, ALL. 4.2.4);**

-dal titolo di provenienza della proprietà ad in data 30.01.2012 **(v. ALL. 3.1.1)** si desume testualmente che l'esecutato ha acquistato *"l'unità immobiliare abitativa e sue pertinenze in Comune di Pordenone, nel complesso condominiale denominato RESIDENZA LE GRAZIE, e precisamente con accesso da via Mestre civico n. 30: appartamento sub. 4 al piano primo di vani quattro ed accessori e con pertinenziale garage sub. 26 al piano scantinato e con i correlativi diritti millesimali sulle parti condominiali";*

si desume inoltre che: *"quale pertinenza inscindibile all'unità immobiliare venduta viene altresì trasferita la corrispondente quota di comproprietà sulle parti condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., in particolare i diritti pari a 108,58/1000 (centootto virgola cinquantotto millesimi) sulla porzione di area destinata a marciapiede comune e tutte le unità, censita in catasto fabbricati al: fl 27 n. 1518 - via Mestre piano T, area urbana di mq 43 **(v. ALL. 2.8.5);** fl. 27 n. 1516 - via Mestre piano T, area urbana di mq 37 **(v. ALL. 2.8.4);** dandosi atto le parti che questa area dovrà essere ceduta senza corrispettivo al Comune su richiesta di quest'ultimo come da prescrizioni concordate con l'impresa venditrice".*

Confini:

Individuati con il supporto dei seguenti documenti:

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

elaborato planimetrico del fabbricato con individuazione dei subalterni corrispondenti agli immobili pignorati **(v. ALL. 2.6);**

planimetria catastale dell'unità immobiliare **(v. ALL. 2.9.2);**

planimetria dello stato dei luoghi, da rilievo diretto in sito **(v. ALL. 6.2.1 pag. 2);**

CONFINI GARAGE:

NORD: unità immobiliare garage di proprietà aliena sub. 25;

OVEST: area comune condominiale di manovra;

SUD: vano scala B di collegamento interpiano del fabbricato;

EST: muro di fondazione del fabbricato;

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

denominato Condominio RESIDENZA LE GRAZIE, di cui fanno parte gli immobili pignorati:

Identificata al catasto Terreni (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.8.3):

Comune Pordenone, fl. 27, p.lla 1519, ente urbano, superficie are 28 e centiare 98, area di enti urbani e promiscui dal 11.08.2011;

Derivante da:

tipo mappale del 11.08.2011, protocollo n. PN0196596 in atti dal 11.08.2011, presentato il 10.08.2011 (n. 196596.1/2011) (v. ALL. 2.8.3);

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti ed elaborati:

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

elaborato planimetrico del fabbricato (v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

NORD, EST: strada pubblica via Mestre;

SUD, OVEST: strada privata.

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

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alle date degli accessi (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.1 pag. 1) risulta sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.9.1), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 6.2.4 pagg. 1-2);

si rileva una lieve difformità: nella planimetria catastale non è rappresentata la proiezione della controsoffittatura esistente nella porzione di soffitto del soggiorno antistante la porta del disimpegno (controsoffittatura tecnica in cui sono alloggiati componenti impiantistici).

GARAGE:

L'assetto planimetrico riscontrato in sito alle date degli accessi (v. ALL. 1.4, ALL. 6.2.1 pag. 2) risulta conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.9.2), come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 6.2.4 pagg. 3-4).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati afferenti al lotto unico comprendono un appartamento ad uso abitativo ed un accessorio garage pertinenziale. Gli immobili fanno parte del fabbricato condominiale di recente edificazione (2011) denominato "RESIDENZA LE GRAZIE", sito in zona residenziale periferica di Pordenone interposta tra il centro storico, il complesso fieristico, il quartiere dell'Ospedale Policlinico ed il quartiere Borgo Meduna; la zona è servita dall'asse viario principale SR 251-via Mestre (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Caratteristiche zona: residenziale di capoluogo normale;

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi;

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Policlinico San Giorgio (1,10 km); Pordenone Fiere (1,70 km); Consorzio Universitario di Pordenone (1,80 km);

Servizi offerti dalla zona: Ospedale Policlinico San Giorgio (distanza 1,10 km);

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

Importanti centri limitrofi: Sacile (16,70 km); Conegliano (33,08 km); Aviano (16,70 km); Casarsa (15,20 km); Codroipo (25,90 km); Azzano Decimo (10,60 km); Portogruaro (26,70 km).

Attrazioni paesaggistiche: Parco fluviale del Noncello (550 m); Parco del Seminario (1,90 km);

Attrazioni storiche: Chiesa della Santissima Trinità XVI sec. (400 m); Duomo di S. Marco XIII sec. (800 m); centro storico di Pordenone (650 m);

Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria/autostazione di Pordenone (distanza 1,50 km); autolinee urbane (fermate a circa 250 m) , autolinee extraurbane per Azzano Decimo (PN) e Portogruaro (VE) (fermata a circa 250 m).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dai familiari dell'esecutato: sua moglie ed i loro n. 2 figli (v. ALL. 3.6.3 pag. 8).

Alle date degli accessi (v. ALL. 1.4) il corpo pignorato è risultato occupato da famiglia anagrafica costituita da n. 3 persone: la moglie dell'esecutato (quest'ultimo residente all'estero), ed i loro n. 2 figli minori, tutti ivi residenti, come risulta dai certificati anagrafici di residenza e stato di famiglia rilasciati dal Comune di Pordenone in data 23-29.12.2021 (v. ALL. 3.6.3 pagg. 3, da 6 a 10).

In esito ad indagini effettuate presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, alla data del 15.10.2021 si è accertata l'insussistenza di contratti di locazione vigenti in capo all'esecutato relativamente agli immobili pignorati (v. ALL. 3.5).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni contro ;

Derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Simoncini Francesco di Sacile (PN) in data 30/01/2012 ai nn. 25698/16246;

Registrato a Pordenone in data 13/02/2012 ai nn. 1629/1T;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 15/02/2012 ai nn. 2286/278;

Importo ipoteca: € 610.000,00; Importo capitale: € 305.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificato notarile in data 13.01.2021 (v. ALL. 10.1) depositato in atti della procedura unitamente al titolo esecutivo contratto di mutuo ipotecario in data 30.01.2012 (v. ALL. 10.5) ed all'atto di precetto per AMBRA SPV srl quale cessionaria dei crediti vantati dalla Banca Popolare di Vicenza spa (v. ALL. 10.6);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati alla data del 13.10.2021 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2);
nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 15.02.2012 (v. ALL. 3.4.1);

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di AMBRA SPV SRL rappresentata da AMCO SPA contro ;

Derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone in data 15/10/2020 ai nn. 1673/2020;

Iscritto/trascritto a Pordenone in data 27/11/2020 ai nn. 14680/10365;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificato notarile in data 13.01.2021 (v. ALL. 10.1) depositato in atti della procedura;

nota di trascrizione di pignoramento immobiliare in data 27.11.2020 (v. ALL. 3.4.3) depositata in atti delle procedura (v. ALL. 10.3);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati in data 13.10.2021 (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2).

Dalla nota di trascrizione (v. ALL. 3.4.3, ALL. 10.3) si desume l'importo del pignoramento, pari ad euro 331.372,99 a soddisfo del credito vantato da AMBRA SPV srl.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 921,93

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00 (v. ALL. 4.1 pag. 1)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 506,93

Recapiti, contatti, dati e documentazioni fornite dell'amministrazione del condominio:

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

di cui fanno parte gli immobili pignorati:

SPESA ORDINARIE ANNUE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:

pari ad € 921,93; l'importo si desume dal riparto a preventivo di spesa dal 01.05.2021 al 30.04.2022 per la proprietà , scala A interno 4 (v. ALL. 4.2.4);

SPESA STRAORDINARIE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE:

pari ad € 0,00 come indicato in data 21.10.2021 dall'amministrazione condominiale, la quale ha comunicato l'insussistenza a tale data di delibere di spese straordinarie (v. ALL. 4.1 pag. 1);

SPESA CONDOMINIALI SCADUTE ED INSOLUTE:

l'importo pari ad € 506,93 delle pendenze relative alla proprietà è stato indicato in data 21.10.2021 dall'amministrazione condominiale con riferimento all'esercizio in corso dal 01.05.2021 al 30.04.2022 (v. ALL. 4.1 pag. 1);

DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE RISULTATA DISPONIBILE:

- comunicazione dell'amministrazione in data 21.10.2021 (v. ALL. 4.1);
- bilancio consuntivo gestione 2020/2021 dal 01.05.2020 al 30.04.2021 e riparti (v. ALL. 4.2.1);
- riparto e rendiconto dal 01.05.2020 al 30.04.2021 (v. ALL. 4.2.2);
- bilancio preventivo di spesa dal 01.05.2021 al 30.04.2022 (v. ALL. 4.2.3);
- riparto a preventivo di spesa dal 01.05.2021 al 30.04.2022 (v. ALL. 4.2.4);
- rate del nuovo esercizio dal 01.05.2021 al 30.04.2022 (v. ALL. 4.2.5);
- regolamento del condominio datato ottobre 2011 (v. ALL. 4.2.6);
- tabelle millesimali del condominio (v. ALL. 4.2.7);
- libretto di impianto termico centralizzato per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria (v. ALL. 4.2.8).

Millesimi di proprietà:

Dalla documentazione risultata disponibile si desume quanto segue, con riferimento ai millesimi di proprietà del corpo pignorato (abitazione+garage):

- dalla documentazione condominiale, tabelle millesimali e riparti, risulta che alla proprietà corrispondono 108,3196 millesimi (v. ALL. 4.2.7, ALL. 4.2.2, ALL. 4.2.4);
- dal titolo di provenienza della proprietà ad (v. ALL. 3.1.1) si desume testualmente che ha acquistato "l'unità immobiliare abitativa e sue pertinenze in Comune di Pordenone, nel complesso condominiale denominato RESIDENZA LE GRAZIE, e precisamente con accesso da via Mestre civico n. 30: appartamento sub. 4 al piano primo di vani quattro ed accessori e con pertinenziale garage sub. 26 al piano scantinato e con i correlativi diritti millesimali sulle parti condominiali"; si desume inoltre che: "quale pertinenza inscindibile all'unità immobiliare venduta viene altresì trasferita la corrispondente quota di comproprietà sulle parti condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C., in particolare i diritti pari a 108,58/1000 (centootto virgola cinquantotto millesimi) sulla porzione di area destinata a marciapiede comune e tutte le unità,

censita in catasto fabbricati al: fl 27 n. 1518 - via Mestre piano T, area urbana di mq 43 (v. ALL. 2.8.5); fl. 27 n. 1516 - via Mestre piano T, area urbana di mq 37 (v. ALL. 2.8.4); dandosi atto le parti che questa area dovrà essere ceduta senza corrispettivo al Comune su richiesta di quest'ultimo come da prescrizioni concordate con l'impresa venditrice".

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:

Alle date degli accessi (v. ALL. 1.4) l'accessibilità delle unità immobiliari pignorate ai soggetti diversamente abili è risultata di fatto la seguente:

garage al piano interrato: SI, attraverso la rampa esterna carrabile e lo spazio di manovra comune;
abitazione al piano primo: NO, considerata l'assenza di ascensore e di servoscala all'interno del vano scala di collegamento interpiano.

Dagli elaborati dei progetti approvati di cui alle pratiche edilizie rese disponibili dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pordenone (v. ALL. 5.1) risulta quanto segue:

la pratica edilizia 2009/C/025 a parte n. EDP 612/2011, avente ad oggetto DIA in variante a permesso di costruire n. 63220/2007 del 23.12.2008 del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, contiene relazione del progettista relativa alla legge 09.01.1989 n. 13, DM 14.06.1989 n. 236 art. 10, descrittiva di soluzioni progettuali ed opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, da cui si desume (v. ALL. 5.5.3):

- che il progetto garantisce l'accessibilità agli edifici negli spazi esterni e nelle parti comuni;
- che tutte le unità immobiliari residenziali sono visitabili, intendendo soddisfatta l'accessibilità al soggiorno e/o pranzo, ad un servizio igienico ed al relativo percorso di collegamento;
- che il progetto è stato elaborato tenendo conto della possibile adattabilità, con minimi interventi che non comportino modifiche strutturali ed a costi contenuti, alle necessità di persone con ridotta o impedita capacità motoria per le rimanenti parti e componenti dell'alloggio per le quali non è già stata prevista l'accessibilità e/o la visitabilità, mediante specifiche soluzioni progettuali (relative a porte, pavimenti, arredi fissi, terminali di impianti tecnologici, servizi igienici, cucine, balconi e terrazze, percorsi orizzontali e corridoi, percorsi pedonali);

la pratica edilizia 2009/C/025 a p n. EDP. 810/2011, avente ad oggetto agibilità del fabbricato residenziale di cui fanno parte gli immobili pignorati, contiene asseverazione a firma del direttore dei lavori attestante la conformità delle opere realizzate alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche (v. ALL. 5.6.3 pag. 1).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Il regolamento di condominio è stato fornito dall'amministrazione (v. ALL. 4.1, ALL. 4.2.6).

Nel titolo di proprietà di (v. ALL. 3.1.1) si legge: *"quale pertinenza inscindibile all'unità immobiliare venduta viene altresì trasferita la corrispondente quota di comproprietà sulle parti condominiali ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. in particolare i diritti pari a 108,58/1000 (...) sulla porzione di area destinata a marciapiede comune a tutte le unità censite in catasto fabbricati al: fl 27 n. 1518 - via Mestre piano T, area urbana di mq 43; fl. 27 n. 1516 - via Mestre piano T, area urbana di mq 37, dandosi atto le parti che questa area dovrà essere ceduta senza corrispettivo al Comune su richiesta di quest'ultimo come da prescrizioni concordate con l'impresa venditrice".*

Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di prestazione energetica dell'abitazione è stato redatto il 20.12.2021 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato ing. Dennis Campagna (v. ALL. 1.3), ed è stato depositato presso il Catasto CENED FVG della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo INSIEL TS1-REGAPE-2021-0032184-A del 20.12.2021; codice del certificato: 9303300072721 (v. ALL. 7.1); classe energetica = D; indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 183,82 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. 3.3.1, ALL. 3.3.2), al 13.10.2021 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1) ATTUALE PROPRIETARIO –****DAL 30.01.2012 (v. ALL. 3.1)**

nato a () il , CF: ; dal 30/01/2012 ad oggi, in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme a rogito di Notaio Francesco Simoncini di Sacile (PN), in data 30/01/2012, ai nn. 25697/16245; registrato a Pordenone (PN), in data 13/02/2012, ai nn. 1628/1T; trascritto a Pordenone (PN), in data 15/02/2012, ai nn. 2285/1720.

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

Società “ DI ”
 e numero iscrizione Registro Imprese di Pordenone:
 , rappresentata dal socio accomandatario Santin nato a Sacile (PN) il 20.01.1971;

Parte acquirente:

nato a () il ,
 CF: , celibe, rappresentato dal procuratore speciale:

Oggetto di compravendita:

unità immobiliare abitativa e sue pertinenze in Comune di Pordenone, nel complesso condominiale denominato “RESIDENZA LE GRAZIE” con accesso da via Mestre n. 30: appartamento sub. 4 al piano primo, di 4 vani e accessori, con pertinenziale garage sub. 26 al piano scantinato, e con i relativi diritti millesimali sulle parti condominiali; le unità immobiliari sono rappresentate graficamente nelle planimetrie catastali allegate all’atto, sottoscritte dalle parti, corrispondenti a quelle depositate in catasto e conformi allo stato di fatto;

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati Comune Pordenone:
 appartamento: fl. 27, p.lla 1519, sub. 4, via Mestre n. 30, piano 1, cat. A/2, cl. 4, vani 7, RC euro 1.211,09;
 garage: fl. 27, p.lla 1519, sub. 26, via Mestre, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq 34, RC euro 193,16;

Confini appartamento:

appartamento sub. 5, vano scale, distacchi condominiali in due lati, salvo altri;

Confini garage:

garage sub. 25, area comune di manovra, vano scale, muro di fondazione, salvo altri;

Pertinenza:

viene venduta, quale pertinenza inscindibile all’unità immobiliare, anche la corrispondente quota di comproprietà sulle parti condominiali ai sensi degli artt. 1117 e segg. C.C.; in particolare i diritti pari a 108,58/1000 (centootto virgola cinquantotto millesimi) sulla porzione di area destinata a marciapiede comune a tutte le unità, censita in Catasto Fabbricati:

-fl. 27, p.lla 1518, via Mestre, piano T, area urbana di mq 43;

-fl. 27, p.lla 1516, via Mestre, piano T, area urbana di mq 37;

le parti si danno atto che questa area dovrà essere ceduta senza corrispettivo al Comune su richiesta di quest’ultimo, come da prescrizioni concordate con l’impresa venditrice;

Provenienza:

quanto in oggetto è stato edificato a cura e spese della parte venditrice su area oggi censita al fl. 27 mappale n. 1519 di complessivi 2.898,00 mq, ad essa pervenuta per compravendita autenticata da Notaio Francesco Simoncini di Sacile in data 05.02.2008 rep. n. 21816/13125, registrata a Pordenone il 27.02.2008 al n. 2380 1T, ivi trascritta il 28.02.2008 al n. 2140 di formalità;

Regolamento condominiale e tabelle millesimali:

il regolamento di condominio corredato da tabelle millesimali si trova allegato al precedente atto autenticato dal Notaio Francesco Simoncini di Sacile in data 17.10.2011 rep. n. 25365/15976, trascritto a Pordenone il 26.10.2011 al n. 10784 di formalità;

Garanzie:

la società venditrice garantisce:

-la proprietà di quanto venduto e la libertà da pesi, vincoli, oneri, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di ipoteca in favore di BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP, iscritta presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone il 05.03.2010 ai nn. 3773 d'ordine e 696 di formalità, per euro 2.700.000,00 la cui cancellazione, limitatamente agli immobili in oggetto, è stata assentita con atto autenticato dal Notaio Francesco Simoncini di Sacile in data odierna, rep. n. 25696/16244 in corso di formalità;

-che l'esecuzione dei lavori di costruzione è stata effettuata in conformità ai permessi di costruire e/o concessioni edilizie e varianti di seguito indicati, al progetto approvato, alle norme del vigente P.R.G. comunale ed alle norme di legge in materia; che tali titoli abilitativi non sono mai stati dichiarati decaduti né revocati, e non sono mai stati presi, né sono in corso, provvedimenti sanzionatori per violazione di norme urbanistiche, garantendone la commerciabilità;

-la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti e la loro conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza;

Dichiarazioni urbanistiche:

la parte venditrice dichiara che quanto venduto è stato edificato in forza ed in conformità a: permesso di costruire n. 63220/2007 rilasciato dal Comune di Pordenone in data 23.12.2008;

DIA in variante protocollata in data 18.07.2011 n. pratica 612/11;

che i lavori di costruzione sono iniziati il 01.09.2009 e ultimati il 15.09.2011;

che il fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto ha tutte le caratteristiche per ottenere il certificato di abitabilità ad oggi non ancora rilasciato dal Comune, al quale è stata consegnata con protocollo in data 15.09.2011 tutta la documentazione con relativa domanda completa.

6.2) PROPRIETARIA DELL'AREA SU CUI E' STATO EDIFICATO IL FABBRICATO - SOCIETA' COSTRUTTRICE DAL 05.02.2008 (v. ALL. 3.2):

di c

e numero iscrizione nel Registro Imprese di Pordenone:

; dal 05/02/2008 al 30/01/2012, in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme a rogito di Notaio Francesco Simoncini di Sacile (PN), in data 05/02/2008, ai nn. 21816/13125;

registrato a Pordenone (PN), in data 27/02/2008, ai nn. 2380/1T;

trascritto a Pordenone (PN), in data 28/02/2008, ai nn. 3176/2140;

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.4):

Parte venditrice:**Parte acquirente:**

Società " DI "

e numero iscrizione Registro Imprese di Pordenone:

, rappresentata dal socio accomandatario Santin nato a Sacile (PN) il 20.01.1971;

Oggetto di compravendita:

immobili siti in Comune di Pordenone: fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione con area scoperta annessa e terreno della superficie complessiva di 2.978,00 mq, ricadente in zona "B residenziale di completamento"; il tutto, formante un corpo unico;

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati Comune Pordenone, fl. 27, p.la 230, via Mestre n. 30, piano T-1, cat. A/6, cl. 3, vani 4,5; RC euro 232,41;

Catasto Terreni Comune Pordenone:

fl. 27, p.la 1286 (ex p.la 231), vigneto 2, Ha 00.25.88; RD euro 29,40, RA euro 17,38;

fl. 27, p.la 230, ente urbano, Ha 00.03.90;

Confini:

proprietà individuate dai mappali 194, strada in due lati, salvo altri e comunque tra la recinzione esistente;

Provenienza:

quanto in oggetto pervenne alla parte venditrice:

-per diritti pari ad 1/3: per successione legittima di
apertasi il _____, den. 43 vol. 699 registrata a Pordenone, trascritta a Pordenone il 16.03.1989 al n. 2583 di formalità;

-per diritti pari ad 1/6: per successione legittima di
apertasi il _____, den. 87 vol. 856 registrata a Pordenone, trascritta a Pordenone il 09.06.1997 al n. 5171 di formalità;

-per diritti pari ad 1/2: per successione legittima di
den. 83 vol. 1002 registrata a Pordenone, trascritta a Pordenone il 29.07.2004 al n. 8555 di formalità;

Dichiarazioni in materia edilizia - urbanistica:

la parte venditrice dichiara:

-che il fabbricato in oggetto è stato edificato anteriormente al 01.09.1967;

-che non sono state eseguite opere edili o mutamenti di destinazione che avrebbero comportato la necessità di licenze, concessioni o autorizzazione, e che non sono stati mai presi, né sono in corso, provvedimenti sanzionatori per violazione delle norme urbanistiche;
ne garantisce quindi la commerciabilità;

il terreno in oggetto ha le caratteristiche urbanistiche riportate nel certificato rilasciato dal Comune di Pordenone il 21.12.2007 prot. n. 0081816 allegato all'atto;

per il fabbricato di cui alla p.lla 230 del fl. 27 non sussiste ancora l'obbligo di attestato di prestazione energetica in relazione al disposto dell'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.;

6.3) PRECEDENTE PROPRIETARIA ANTE VENTENNIO DELL'AREA E DI VECCHIO FABBRICATO PREESISTENTE (v. ALL. 3.7, ALL. 10.1, ALL. 3.2):

proprietaria ante ventennio

fino al 05/02/2008, in forza delle seguenti denunce di successione: (v. ALL. 3.2, ALL. 3.7)

-per i diritti pari ad 1/3:

per successione legittima di
successione apertasi il _____, denuncia 43 vol. 699 in data 14.03.1989, registrata a Pordenone, trascritta a Pordenone il 16.03.1989 ai nn. RG 3313, RP 2583 (v. ALL. 3.7.1);
accettazione tacita dell'eredità di _____ con atto per Notaio Guarino Aldo di Maniago (PN) in data 15.01.1997, rep. 82395, trascritto a Pordenone il 10.11.2011 ai nn. RG 16211, RP 11228 (v. ALL. 3.7.2);

-per i diritti pari ad 1/6:

per successione legittima di
successione apertasi il _____, denuncia 87 vol. 856 in data 25.10.1996, registrata a Pordenone, trascritta a Pordenone il 09.06.1997 ai nn. RG 6808, RP 5171 (v. ALL. 3.7.3);
accettazione tacita dell'eredità di _____ con scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Notaio Simoncini Francesco di Sacile (PN) in data 05.02.2008, rep. 21816/13125, trascritta a Pordenone il 28.10.2011 ai nn. RG 15713, RP 10892 (v. ALL. 3.7.4);

-per i diritti pari ad 1/2:

per successione legittima di
successione apertasi il 09.11.2003, denuncia 83 vol. 1002 in data 07.05.2004, registrata a Pordenone, trascritta a Pordenone il 29.07.2004 ai nn. RG 12816, RP 8555 (v. ALL. 3.7.5); rettificata con nota trascritta a Pordenone il 18.10.2012 ai nn. RG 12541, RP 9189 (v. ALL. 3.7.7);
accettazione tacita dell'eredità di _____ con scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Notaio Simoncini Francesco di Sacile (PN) in data 05.02.2008, rep. 21816/13125, trascritta a Pordenone il 28.10.2011 ai nn. RG 15714, RP 10893 (v. ALL. 3.7.6);

7.

PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 25 a parte n. EDP 950/2007**

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di costruire

Note tipo pratica: progettista e direttore lavori: arch. Vinante Sergio di Sacile (PN)

Per lavori di costruzione di fabbricato residenziale costituito da 15 unità immobiliari previa demolizione di fabbricati esistenti, in via Mestre, Pordenone

Oggetto: nuova costruzione dopo demolizione di fabbricato esistente

Presentazione in data 08/10/2007 al n. di prot. 0063220/A del 10.10.2007

Rilascio in data 23/12/2008 al n. 63220/2007 prot. n. 0087894/P del 29.12.2008

Abitabilità/agibilità in data 19/04/2012 al n. di prot. 0028528/P del 20.04.2012

NOTE:

Dagli atti delle pratiche (v. ALL. 5.4, ALL. 5.6) rese disponibili dall'U.T.C. del Comune di Pordenone si desume che il progetto prevede la costruzione di un complesso residenziale su lotto servito dalla strada pubblica, previa demolizione di fabbricati esistenti;

l'edificio di progetto si compone di 2 corpi di fabbrica distinti costituiti da uno/due piani fuori terra, ciascuno servito da un proprio vano scala, comunicanti tra loro tramite i percorsi esterni ed il piano interrato, visivamente connessi da un elemento di copertura;

il progetto prevede la realizzazione di 15 unità residenziali di varia metratura, di 16 garages e di altri locali a servizio delle abitazioni, di area esterna sistemata a giardino, in massima parte ad uso privato, di area esterna a lato dell'edificio destinata a parcheggio.

Costruzione con fondazioni a platea in c.a. su tutta la superficie del piano interrato, struttura portante verticale con telai in c.a., solai in latero-cemento, murature di tamponamento a cassa vuota con interposto isolamento termico, coperture a padiglione con struttura portante in laterizio e manto di coppi, facciate trattate con intonaco con tinteggiatura idrorepellente, infissi esterni in legno con vetro termocamera e scuri esterni in legno (v. ALL. 5.4.3).

Inizio lavori: 01.09.2009 (v. ALL. 5.4.7); fine lavori: 15.09.2011 (v. ALL. 5.6.3).

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

permesso di costruire n. 63220/2007 del 23.12.2008 prot. n. 0087894/P del 29.12.2008, con pareri e prescrizioni (v. ALL. 5.4.1);

domanda di permesso di costruire prot. n. 0063220/A del 10.10.2007 (v. ALL. 5.4.2);

relazione di progetto, elaborato tecnico del permesso di costruire del 23.12.2008 (v. ALL. 5.4.3);

relazione descrittiva di soluzioni progettuali ed opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, elaborato tecnico del permesso di costruire del 23.12.2008 (v. ALL. 5.4.4);

estratti di piante dei piani interrato e primo, elaborati tecnici del permesso di costruire del 23.12.2008 (v. ALL. 5.4.5, ALL. 5.4.6);

comunicazione di inizio lavori (v. ALL. 5.4.7).

Numero pratica: 2009/C/025 a parte n. EDP 612/2011

Intestazione:

Tipo pratica: variante in corso d'opera

Note tipo pratica: progettista e direttore lavori: arch. Vinante Sergio di Sacile (PN)

Per lavori di modifiche alla costruzione di fabbricato residenziale in via Mestre, Pordenone - variante a permesso di costruire n. 63220/2007 del 23.12.2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/07/2011 al n. di prot. 0050565/A

Abitabilità/agibilità in data 19/04/2012 al n. di prot. 0028528/P del 20.04.2012

NOTE:

Dagli atti della pratica (v. ALL. 5.5) resa disponibile dall'U.T.C. del Comune di Pordenone si desume che il progetto ha ad oggetto variante consistente in modifiche alla costruzione di un complesso residenziale in via Mestre, concessionato con permesso di costruire n. 63220/2007 del 23.12.2008 (v. ALL. 5.4).

Costituiscono oggetto di variante modifiche al piano seminterrato (ampliamento per creazione di nuove cantine, ampliamento di vano tecnico centrale termica, ampliamento di cantine esistenti e riduzione del loro numero; modifiche dell'assetto distributivo di abitazioni ai piani terra e primo con modifiche di pareti interne non strutturali, modifiche di forometrie e terrazzi (v. ALL. 5.5.2); il tutto, tenendo conto di soluzioni progettuali ed opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche (v. ALL. 5.5.3).

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

denuncia di inizio attività in variante, pratica edilizia on line 612/2011 del 18.07.2011, prot. n. 0050565/A (v. ALL. 5.5.1);

relazione illustrativa di progetto di variante al permesso di costruire n. 63220/2007 del 23.12.2008 (v. ALL. 5.5.2);

relazione descrittiva di soluzioni progettuali ed opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, in variante al permesso di costruire del 23.12.2008 (v. ALL. 5.5.3);

planimetria generale (v. ALL. 5.5.4);

piante dei piani interrato, terra e primo (v. ALL. 5.5.5, ALL. 5.5.6, ALL. 5.5.7);

prospetti e sezioni (v. ALL. 5.5.8, ALL. 5.5.9);

tavole comparative tra progetto iniziale e progetto di variante (v. ALL. 5.5.10, ALL. 5.5.11, ALL. 5.5.12, ALL. 5.5.13).

Numero pratica: 2009/C/025 a p n. EDP 810/2011

Intestazione:

Tipo pratica: agibilità

Per lavori di costruzione di edificio residenziale costituito da 15 unità immobiliari in via Mestre Pordenone

Oggetto: agibilità fabbricato

Presentazione in data 19/09/2011 al n. di prot. 0063742/A

Rilascio in data 19/04/2012 al n. di prot. 0028528/P del 20.04.2012

Abitabilità/agibilità in data 19/04/2012 al n. di prot. 0028528/P del 20.04.2012

NOTE:

Dagli atti della pratica (v. ALL. 5.6) resi disponibili dall'U.T.C. del Comune di Pordenone si desume che ha ad oggetto il rilascio di certificato di agibilità per l'edificio residenziale in via Mestre civ. 30, censito in catasto al fl. 27 p.la 1519.

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

certificato di agibilità in data 19.04.2012 prot. n. 0028258 del 20.04.2012, con dichiarazione di fabbricato urbano presso Agenzia del Territorio (v. ALL. 5.6.1);

richiesta di certificato di agibilità prot. n. 0063472 del 19.09.2011 (v. ALL. 5.6.2);

asseverazioni e dichiarazioni (asseverazione barriere architettoniche, comunicazione fine lavori, conformità delle opere al progetto, attestati di qualificazione e certificazione energetica, asseverazione su smaltimento di materiale di risulta, parere esame progetto Comando Provinciale Vigili del Fuoco (v. ALL. 5.6.3);

dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermosanitario e del gas dell'abitazione pignorata, rilasciato dalla ditta installatrice (v. ALL. 5.6.4);

dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico di appartamenti, scantinati e garage, rilasciato dalla ditta installatrice (v. ALL. 5.6.5);

dichiarazione di inizio attività relativa al piano seminterrato, inoltrata al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pordenone; verbale di collaudo statico (v. ALL. 5.6.6).

7.1**Conformità edilizia:****PREMESSE:**

In risposta alla richiesta di accesso agli atti inoltrata (v. ALL. 5.1), l'U.T.C. del Comune di Pordenone ha reso disponibili, per consultazione ed estrazione di copie, le seguenti pratiche:

pratica edilizia 25 a parte n. EDP 950/2007 avente ad oggetto permesso di costruire per costruzione di fabbricato residenziale costituito da 15 alloggi, permesso n. 63220/2007 del 23.12.2008 prot. n. 0087894/P del 29.12.2008 (v. ALL. 5.4);

pratica edilizia 2009/C/025 a parte n. EDP 612/2011 avente ad oggetto DIA in variante a permesso di costruire n. 63220/2007 per modifiche interne alla costruzione del fabbricato, DIA del 18.07.2011 prot. n. 0050565/A (v. ALL. 5.5);

pratica edilizia 2009/C/025 a p n. EDP 810/2011 avente ad oggetto agibilità relativa alla costruzione di fabbricato residenziale in via Mestre n. 30, certificato di agibilità prot. n. 0063472 del 19.09.2011 (v. ALL. 5.6).

L'Ufficio Tecnico Comunale:

NON HA RILASCIATO, in esito agli accessi agli atti del 09.11.2021 e del 29.11.2021 (v. ALL. 9.3, ALL. 9.4), la nota scritta con l'elenco di tutte le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati presenti nell'archivio comunale, richiesta a mezzo pec in data 18.10.2021 (v. ALL. 5.1);

HA RILASCIATO certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori in data 27.10.2021 (v. ALL. 5.2);

HA RILASCIATO certificato di destinazione urbanistica in data 19.11.2021 (v. ALL. 5.3);

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA:

tenendo conto di tutte le circostanze sopra esposte nelle premesse, e sulla base della documentazione resa disponibile dall'UTC (v. ALL. 5), si è rilevato che l'assetto reale riscontrato in sito alle date degli accessi (v. ALL. 1.4) nell'abitazione e nel garage risulta sostanzialmente conforme alle previsioni di progetto, come si evince dagli elaborati grafici di raffronto (v. ALL. 6.2.5);

si rileva una lieve difformità: nella planimetria di progetto di variante dell'abitazione non è rappresentata la proiezione in pianta della controsoffittatura esistente nella porzione di soffitto del soggiorno immediatamente antistante la porta del disimpegno (controsoffittatura tecnica in cui sono alloggiati componenti impiantistici);

negli atti della pratica edilizia 2009/C/025 a p n. EDP 810/2011 è presente asseverazione del direttore dei lavori sulla conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alle varianti (v. ALL. 5.6.3).

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	variante n. 18 al PRGC approvata con delibera di CC n. 12 del 26.04.2021, determinazione dirigenziale n. 3165 del 10.11.2021;
Zona omogenea:	B1 - RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' - AMBITI RESIDENZIALI IN AMBITO PAI; il mappale è compreso nella "FASCIA VERDE DI PROTEZIONE DAGLI INQUINANTI" e, per gli aspetti paesaggistici, rientra tra gli INSEDIAMENTI COMPATTI A BASSA DENSITA' (v. ALL. 5.3)
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono specificate nelle norme tecniche di attuazione allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 0088715/P del 19.11.2021 (v. ALL. 5.3) rilasciato dal Comune di Pordenone Ufficio Pianificazione Territoriale.

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

La costruzione del fabbricato Condominio "RESIDENZA LE GRAZIE" di cui fanno parte gli immobili pignorati è avvenuta in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di elaborati di progetto approvati e ritenuti dal Comune di Pordenone rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti (v. ALL. 5.4, ALL. 5.5, ALL. 5.6).

In data 27.10.2021 il Comune di Pordenone ha rilasciato attestazione ai sensi degli art. 40 e 41 della legge 47/85, prot. n. 79617/A, dalla quale risulta che per le unità immobiliari pignorate non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi del 2° comma dell'art. 41 della legge 17.08.1942 n. 1150, modificato dall'art. 13 della legge 06.08.1967 n. 765 e dai commi 9° ed 11° dell'art. 15 della legge 28.01.1977 n. 10, legge Regionale FVG 19/2009 e s.m.i. (v. ALL. 5.2); tutto quanto sopra, visto (v. ALL. 5.2):

il Permesso di Costruire prot. 63220/2007 del 23.12.2008 (v. ALL. 5.4);

la DIA di variante n. 612/2011 del 18.07.2011 prot. n. 50565/2011 (v. ALL. 5.5);

il certificato di agibilità prot. 28528 del 20.03.2012, pratica n. 810/2011 (v. ALL. 5.6).

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

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: -

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **202,21**

E' posto al piano: primo (abitazione); interrato (garage)

L'edificio è stato costruito nel 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero:

int. 4 scala A (abitazione); senza numero di interno (garage);

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 (abitazione); 2,60 (garage);

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: molto buono.

Descrizione sommaria:

Gli immobili pignorati sono 2 unità immobiliari facenti parte del fabbricato Condominio "RESIDENZA LE GRAZIE" a Pordenone in via Mestre n. 30; il fabbricato è costituito, nel suo insieme, da due corpi di fabbrica, ciascuno servito da un proprio vano scala, e comprende appartamenti di abitazione di tipo civile ai piani terra e primo, locali deposito e garages/autorimesse al piano interrato, oltre a spazi comuni condominiali esterni (scoperti e coperti) ed interni.

Le 2 unità immobiliari pignorate sono:

1) abitazione al piano primo, scala A, interno 4 (corrispondente al sub. 4 della p.lla 1519);

2) garage al piano interrato, senza numero di interno (corrispondente al sub. 26 della p.lla 1519).

ABITAZIONE:

Dal civico n. 30 di via Mestre si accede a percorsi scoperti comuni afferenti al portone di ingresso del vano scala A di collegamento interpiano del condominio **(v. ALL. 6.1.1 foto da 1 a 26);**

dall'atrio di ingresso al vano scala A (privo di ascensore), si accede al pianerottolo del piano primo; qui, sulla parete a destra di chi sale, si apre il portoncino di caposcala interno n. 4 di ingresso all'abitazione pignorata **(v. ALL. 6.1.2, ALL. 6.1.1 foto da 27 a 33; ALL. 6.1.2 foto 1-2);**

attraverso il portoncino si accede ad un ampio locale, a pianta pressoché rettangolare, che funge da zona giorno open-space dell'abitazione, comprendente la zona ingresso-soggiorno posta in continuità spaziale con la zona pranzo-cucina, anch'essa a pianta rettangolare **(v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 3 a 10);**

l'ingresso-soggiorno è dotato di porta-finestra afferente a terrazzo coperto con affaccio su aree verdi a giardino; dal terrazzo si accede a locale lavanderia **(v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 17 a 31);**

la zona pranzo-cucina è dotata di porta-finestra comunicante con il terrazzo suddetto, ed è altresì dotata di 2 porte-finestre afferenti ad ampio terrazzo scoperto con affaccio su via Mestre e sul quartiere circostante **(v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 11 a 16; da 32 a 44);**

dal soggiorno si accede, attraverso vano-porta, al corridoio che disimpegna i locali della zona notte **(v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 46 a 49);**

il disimpegno, su pianta ad L, comunica con le 3 camere da letto e con il bagno principale, qui contrassegnato come bagno 2 **(v. ALL. 6.1.2 foto da 50 a 60);**

sul lato destro di chi entra nel disimpegno si apre la porta di comunicazione con la camera 1 (da letto matrimoniale), a pianta rettangolare, dotata di finestra con affaccio su via Mestre, e comunicante con annesso bagno 1 **(v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 61 a 65; da 74 a 77);**

il bagno 1, a pianta rettangolare, è dotato di finestra ed è accessoriato con lavabo, bidet, wc e vasca da bagno **(v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 66 a 73);**

sul lato destro di chi entra nel disimpegno, oltre la porta della camera 1 si apre la porta di comunicazione con la camera 2; quest'ultima, a pianta rettangolare, è dotata di porta-finestra afferente a terrazzo coperto con affaccio su via Mestre e sul quartiere circostante **(v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 78 a 93);**

dal disimpegno si accede al bagno 2, a pianta rettangolare, dotato di finestra ed accessoriato con lavabo, bidet, wc e vasca da bagno (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 94 a 104);
dal disimpegno, immediatamente a sinistra del bagno 2, si accede alla camera 3, su pianta ad L, dotata di finestra con affaccio su spazi condominiali e su aree verdi (v. ALL. 6.2.1, ALL. 6.1.2 foto da 105 a 114).

GARAGE:

Dal civico 30 di via Mestre attraverso rampa carrabile sottostante il fronte nord-est del fabbricato, si accede alla quota del piano interrato, costituito da area comune condominiale su pianta rettangolare, che funge da spazio di manovra per l'accesso ai vari garages/autorimesse di pertinenza delle abitazioni, e che comunica altresì con locali deposito e con i vani scala di collegamento interpiano (v. ALL. 6.1.1 foto 7-8, ALL. 6.1.3 foto da 1 a 9);

dall'area comune di manovra si accede, mediante portone basculante, al garage di pertinenza dell'abitazione pignorata; quest'ultimo è costituito da un unico locale a pianta rettangolare, delimitato da pareti perimetrali cieche (v. ALL. 6.2.1 pag. 2, ALL. 6.1.3 foto da 10 a 19);

l'area comune di manovra del piano interrato comunica, tra l'altro, con il vano scala A del fabbricato (v. ALL. 6.1.1. foto da 33 a 40).

Condizioni generali dell'immobile:

Alle date degli accessi (v. ALL. 1.4) gli immobili pignorati sono risultati in ottime condizioni generali.

Tutti i locali dell'abitazione sono dotati di elementi costitutivi di recente realizzazione e di buona qualità, evidenziatisi in ottimo stato di conservazione e manutenzione attraverso le ispezioni de visu effettuate, in assenza di indagini strumentali.

Nella parte basamentale del parapetto perimetrale del terrazzo antistante la zona pranzo e cucina, sul lato sud e nell'angolo con il lato est, si sono riscontrati localizzati segni di umidità sulla superficie soprastante il battiscopa, con macchie nello strato di finitura tinteggiato (v. ALL. 6.1.2 foto 35, 40, 41).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde
Fondazioni	tipologia: platea materiale: c.a. Note: dati desunti da relazione di progetto in atti di pratica edilizia di costruzione del fabbricato (v. ALL. 5.4.3)
Solai	tipologia: in latero-cemento Note: dati desunti da relazione di progetto in atti di pratica edilizia di costruzione del fabbricato (v. ALL. 5.4.3)
Strutture verticali	materiale: telai in c.a. Note: dati desunti da relazione di progetto in atti di pratica edilizia di costruzione del fabbricato (v. ALL. 5.4.3)

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ad anta singla o doppia; ad anta ribalta; ad anta scorrevole materiale: legno; vetro termocamera protezione: scuri esterni ad ante in legno verniciato materiale protezione: legno condizioni: ottime le porte-finestre di soggiorno, pranzo e cucina sono prive di scuri esterni
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: ottime Riferito limitatamente a: porte camere da letto 1, 2, 3; porta bagno 1

Infissi interni	tipologia: scorrevole a scomparsa (scrigno) materiale: legno condizioni: ottime Riferito limitatamente a: porta soggiorno-disimpegno; porta bagno 2
Manto di copertura	materiale: tegole laterizio
Pareti esterne	materiale: a cassa vuota con interposto isolamento termico coibentazione: esistente rivestimento: intonaco e tinteggiatura idrorepellente silossanica Note: dati desunti da relazione di progetto in atti di pratica edilizia di costruzione del fabbricato (v. ALL. 5.4.3)
Pavim. Esterna	materiale: legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: terrazzi soggiorno e pranzo-cucina; lavanderia
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: terrazzo antistante camera 2
Pavim. Interna	materiale: parquet in legno condizioni: ottime Riferito limitatamente a: tutti i locali escluso bagno 2
Pavim. Interna	materiale: piastrelle ceramiche condizioni: ottime Riferito limitatamente a: bagno 2
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: blindato rivestito in legno condizioni: ottime Riferito limitatamente a: abitazione
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: buone Riferito limitatamente a: garage
Rivestimento	ubicazione: bagno 1, bagno 2 materiale: piastrelle ceramiche condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: pareti e soffitti materiale: intonaco e tinteggiatura condizioni: ottime Riferito limitatamente a: abitazione
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio e video Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Condizionamento	tipologia: autonomo Riferito limitatamente a: abitazione Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Elettrico	tipologia: sottotraccia conformità: certificazione disponibile Note: certificazione di conformità dell'impianto elettrico di appartamenti, scantinati e garage disponibile (v. ALL. 5.6.5) ; i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **gas metano**
 rete di distribuzione: **verticale a colonne montanti coibentate** dif-
 fusori: **radiatori; pannelli radianti**
 conformità: **certificazione disponibile**
 Riferito limitatamente a: abitazione
 Note: dati desunti da libretto di impianto termico per clima-
 tizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria fornito
 dall'amministrazione condominiale **(v. ALL. 4.2.8)**;
 presenza di termostato unità abitativa con controllo proporzionale;
(v. ALL. 4.2.8);
 certificazione di conformità impianto idrotermosanitario e del gas
 disponibile **(v. ALL. 5.6.4)**;
 i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza
 esecuzione di indagini strumentali.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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

SUPERFICI REALI LORDE:

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

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):

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

SUPERFICI REALI DI TERRAZZI:

determinate separatamente dalla superficie dei locali interni residenziali;

SUPERFICI REALI DI LOCALE ACCESSORIO (GARAGE):

determinata 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 aliena e da spazi comuni condominiali per metà spessore;

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

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

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **163,17 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali	sup reale lorda	1,00	136,48	€ 2.150,00
terrazzi	sup reale lorda	0,30	9,26	€ 2.150,00
garage	sup reale lorda	0,50	17,44	€ 2.150,00

163,17

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Zona: Pordenone, capoluogo, zona periferica borgate conurbate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 950,00

Accessori:

unico (abitazione+garage)

1. Garage

Posto al piano interrato

Composto da un unico locale a pianta rettangolare

Sviluppa una superficie complessiva di 34,87 mq

L'accessorio garage consiste in un'autorimessa privata costituente pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata; è accessibile dall'esterno mediante rampa carrabile, ed altresì dall'interno del fabbricato, attraverso il vano scala A di collegamento interpiano alla quota del piano interrato, e di qui attraverso area di manovra comune condominiale (v. ALL. 2.6).

Il garage è dotato di proprio identificativo catastale, come unità immobiliare censita al fl. 27 p.lla 1519 sub. 26 (v. ALL. 2.6, ALL. 2.8.2, ALL. 2.9.2).

Il garage è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 8.7).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criteri e fonti:****Criteri di stima:**

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

I) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA - Market Comparison Approach, in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (Pordenone capoluogo, zona urbana periferica nelle adiacenze di via Mestre, immobili residenziali in condominio di recente edificazione), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati da giugno 2021 a dicembre 2021 (v. ALL. 8.6); applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile oggetto di stima (v. ALL. 8.7); conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 8.7 alle quali si rimanda, da intendersi richiamate integralmente e trascritte nel testo della presente relazione;

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

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima dell'immobile pignorato, tenendo conto essenzialmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 8.6, ALL. 8.7);

IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

V) Decurtazione, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dei seguenti importi:
-importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1);
-importo per spese condominiali insolute (v. ALL. 4).

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.10);
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.1.2, ALL. 3.2.2, ALL.3.3, ALL. 3.4, ALL. ALL. 3.7);
Ufficio del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.5);
Ufficio Tecnico del Comune di Pordenone (v. ALL. 5);
Studio Notaio Francesco Simoncini - Sacile (PN) (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3, ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.3);
Comune di Polcenigo (PN) - Ufficio Servizi Demografici (v. ALL. 3.6.1);
Comune di Pordenone - Ufficio Servizi Demografici (v. ALL. 3.6.2, ALL. 3.6.3);
CUBE sas Amministrazioni condominiali di Moras Renzo - Porcia (PN) (v. ALL. 4).

Elenco fonti di dati e quotazioni del mercato immobiliare:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 8.1);

Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare FIMAA Provincia di Pordenone (v. ALL. 8.2);

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

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

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

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

Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Siste per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati da giugno 2021 a dicembre 2021, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con quelli pignorati, siti in Comune di Pordenone, facenti parte di fabbricati condominiali di recente edificazione ubicati nelle immediate adiacenze di via Mestre (v. ALL. 8.6);

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

desunti dalle fonti risultate disponibili:

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

Comune Pordenone, capoluogo, zona periferica borgate conurbate, tipologia prevalente abitazioni civili in normale stato conservativo:

min=€/mq 700,00; max= €/mq 950,00; medio=€/mq 825,00;

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

Comune Pordenone, zona 8 Borgomeduna, appartamenti nuovi:

min=€/mq 1.700,00; max= €/mq 1.900,00; medio=€/mq 1.800,00;

Comune Pordenone, zona 9 Policlinico, M delle Grazie, appartamenti nuovi:

min=€/mq 1.700,00; max= €/mq 1.800,00; medio=€/mq 1.750,00;

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

Comune Pordenone, capoluogo, zona quartieri conurbati Borgo Meduna, abitazioni stabili di 1^a fascia (in stabili di qualità superiore alla media di zona):

min=€/mq 826,00; max= €/mq 1.167,00; medio=€/mq 997,00;

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

Comune Pordenone, zona Borgo Meduna, prezzo medio richiesto in vendita per immobili abitativi:

min=€/mq 1.203,00; max= €/mq 1.375,00; medio=€/mq 1.289,00;

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

Comune Pordenone, zona Borgo Meduna, prezzo medio richiesto in vendita per appartamenti di abitazione: €/mq 1.500,00.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili, molto divergenti tra loro, si desume un parametro unitario medio di zona, puramente indicativo compreso tra un minimo di €/mq 825,00 ed un massimo di €/mq 1.800,00.

8.2 Valutazione corpo:**unico (abitazione+garage). Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage**

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 2.150,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach, con il supporto dei dati di recenti compravendite nella zona (v. ALL. 8.6):

si richiamano le risultanze dettagliate nelle tabelle di calcolo estimativo in ALL. 8.7, da cui risulta:

valore stimato del subject: $V = € 352.273,35$;

considerata la superficie commerciale del subject: $SC = mq 163,17$;

il valore unitario risulta: $VU = €/mq 2.158,89$;

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

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

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario minimo pari a circa €/mq 825,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.800,00;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:

tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA-Market Comparison Approach, che non si basa su quotazioni medie indicative, bensì su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate (v. ALL. 8.6), si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima quello risultante dal procedimento MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 8.7):

$VU = €/mq 2.158,89$, in cifra tonda €/mq 2.150,00=

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

$V = VU * SC = €/mq 2.150,00 * mq 163,17 = € 350.837,00=$.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locali residenziali	136,48	€ 2.150,00	€ 293.432,00
terrazzi	9,26	€ 2.150,00	€ 19.909,00
garage	17,44	€ 2.150,00	€ 37.496,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 350.837,00
Valore corpo			€ 350.837,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 350.837,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 350.837,00

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+garage)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	163,17	€ 350.837,00	€ 350.837,00

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%)

€ 52.625,55

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 506,93

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 297.704,52

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

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 11.10.2021 *(pagg. 1-9)*
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 12-13.10.2021 *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 1.3:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 1.4:** Verbali di accesso presso gli immobili pignorati *(pagg. 1-3)*

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

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento generale degli immobili pignorati *(pagg. 1-4)*
- **ALL. 2.2:** Individuazione del fabbricato 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. 27 p.la 1519 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale con individuazione dell'area e del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, fl. 27 p.la 1519 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico del fabbricato fl. 27 p.la 1519 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.6:** Elaborato planimetrico del fabbricato con individuazione subalterni corrispondenti agli immobili pignorati fl. 27 p.la 1519, sub. 4 (abitazione), sub.26 (garage) *(unica pag.)*
- **ALL. 2.7:** Elenco subalterni del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati *(unica pag.)*
- **ALL. 2.8:** Visure catastali storiche:
 - ALL. 2.8.1:** Visura dell'unità immobiliare abitazione p.la 1519 sub. 4 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 2.8.2:** Visura dell'unità immobiliare garage p.la 1519 sub. 26 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 2.8.3:** Visura area base e pertinenza del fabbricato p.la 1519 fl. 27 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 2.8.4:** Visura area marciapiede p.la 1516 fl. 27 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 2.8.5:** Visura area marciapiede p.la 1518 fl. 27 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 2.9:** Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, datate 12.08.2011:
 - ALL. 2.9.1:** Planimetria dell'unità immobiliare abitazione p.la 1519 sub. 4 *(unica pag.)*
 - ALL. 2.9.2:** Planimetria dell'unità immobiliare garage p.la 1519 sub. 26 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.10:** Visure catastali relative alle particelle catastali (fabbricati e terreni) corrispondenti alle aree sulle quali è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati:
 - ALL. 2.10.1:** Visura vecchio fabbricato soppresso p.la 230 fl. 27 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 2.10.2:** Visura area base vecchio fabbricato soppresso p.la 230 fl. 27 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 2.10.3:** Visura terreno soppresso p.la 1286 fl. 27 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 2.10.4:** Visura terreno soppresso p.la 231 fl. 27 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 2.10.5:** Visura terreno soppresso p.la 1515 fl. 27 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 2.10.6:** Visura terreno soppresso p.la 1517 fl. 27 *(pagg. 1-3)*

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 del 30.01.2012:
 - ALL. 3.1.1:** Atto di compravendita per Notaio Francesco Simoncini in data 30.01.2012 rep. 25697, racc. 16245, completo di allegati; rilasciato in copia semplice dallo studio del Notaio Simoncini *(pagg. 1-12)*
 - ALL. 3.1.2:** Nota di trascrizione di atto di compravendita per Notaio Francesco Simoncini in data 30.01.2012 rep. 25697, racc. 16245 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.1.3:** Richiesta inoltrata allo studio del Notaio Simoncini e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-18)*
 - ALL. 3.1.4:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di compravendita per Notaio Francesco Simoncini in data 30.01.2012 rep. 25697 *(pagg. 1-2)*

- **ALL. 3.2:** Titolo di provenienza della proprietà dell'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati alla società costruttrice con atto di compravendita del 05.02.2008:
 - ALL. 3.2.1:** Atto di compravendita per Notaio Francesco Simoncini in data 05.02.2008 rep. 21816, racc. 13125, completo di allegati; rilasciato in copia semplice dallo studio del Notaio Simoncini *(pagg. 1-10)*
 - ALL. 3.2.2:** Nota di trascrizione di atto di compravendita per Notaio Francesco Simoncini in data 05.02.2008 rep. 21816, racc. 13125 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 3.2.3:** Richiesta inoltrata allo studio del Notaio Simoncini e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-15)*
 - ALL. 3.2.4:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti dall'atto di compravendita per Notaio Francesco Simoncini in data 05.02.2008 rep. 21816 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.3:** Ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati alla data del 13.10.2021:
 - ALL. 3.3.1:** Ispezione ipotecaria relativa all'abitazione (p.lla 1519 sub. 4) *(unica pag.)*
 - ALL. 3.3.2:** Ispezione ipotecaria relativa al garage (p.lla 1519 sub. 26) *(unica pag.)*
- **ALL. 3.4:** Note di iscrizione/trascrizione relative agli immobili pignorati, risultanti da ispezioni ipotecarie alla data del 13.10.2021:
 - ALL. 3.4.1:** Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 30.01.2012 *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.4.2:** Annotazione a iscrizione – restrizione di beni *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 3.4.3:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 27.11.2020 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.5:** Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati: attestazione di insussistenza di contratti di locazione rilasciata da Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, e relativa richiesta inoltrata *(pagg. 1-8)*
- **ALL. 3.6:** Accertamento di residenza e stato civile dell'esecutato :
 - ALL. 3.6.1:** Certificazioni rilasciate dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Polcenigo (PN) il 18.10.2021, richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-8)*
 - ALL. 3.6.2:** Certificazioni rilasciate dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pordenone il 08.11.2021, richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-16)*
 - ALL. 3.6.3:** Certificazioni rilasciate dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pordenone il 29.12.2021 (residenza, stato di famiglia, estratto per riassunto degli atti di matrimonio) *(pagg. 1-10)*
- **ALL. 3.7:** Note di trascrizioni di titoli di passaggi di proprietà dell'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati ai precedenti proprietari, anteriormente all'acquisto da parte della società costruttrice:
 - ALL. 3.7.1:** Nota di trascrizione (in data 16.03.1989) della denuncia di successione di *(pagg. 1-5)*
 - ALL. 3.7.2:** Nota di trascrizione (in data 10.11.2011) di accettazione tacita dell'eredità di da parte di *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 3.7.3:** Nota di trascrizione (in data 09.06.1997) della denuncia di successione di *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.7.4:** Nota di trascrizione (in data 28.10.2011) di accettazione tacita dell'eredità di *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 3.7.5:** Nota di trascrizione (in data 29.07.2004) della denuncia di successione di *(pagg. 1-3)*
 - ALL. 3.7.6:** Nota di trascrizione (in data 28.10.2011) di accettazione tacita dell'eredità di da parte di *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 3.7.7:** Nota di trascrizione (in data 18.10.2012) di rettifica della denuncia di successione di *(pagg. 1-3)*

ALL. 4: Situazione condominiale degli immobili pignorati:

- **ALL. 4.1:** Richiesta inoltrata all'amministrazione del Condominio "RESIDENZA LE GRAZIE" di cui fanno parte gli immobili pignorati e corrispondenze intercorse (*pagg. 1-9*)
- **ALL. 4.2:** Documenti forniti dall'amministrazione del Condominio "RESIDENZA LE GRAZIE" di cui fanno parte gli immobili pignorati (
 - ALL. 4.2.1:** Bilancio consuntivo gestione 2020/2021 dal 01.05.2020 al 30.04.2021 e riparti (*pagg. 1-16*)
 - ALL. 4.2.2:** Riparto e rendiconto dal 01.05.2020 al 30.04.2021 (*unica pag.*)
 - ALL. 4.2.3:** Bilancio preventivo di spesa dal 01.05.2021 al 30.04.2022 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 4.2.4:** Riparto a preventivo di spesa dal 01.05.2021 al 30.04.2022 (*unica pag.*)
 - ALL. 4.2.5:** Rate del nuovo esercizio dal 01.05.2021 al 30.04.2022 (*unica pag.*)
 - ALL. 4.2.6:** Regolamento del Condominio "RESIDENZA LE GRAZIE" datato ottobre 2011 (*pagg. 1-8*)
 - ALL. 4.2.7:** Tabelle millesimi del Condominio "RESIDENZA LE GRAZIE" (*unica pag.*)
 - ALL. 4.2.8:** Libretto di impianto termico centralizzato per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria (*pagg. 1-15*)

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

- **ALL. 5.1:** Richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pordenone (*pagg. 1-8*)
- **ALL. 5.2:** Certificato inerente ad insussistenza di provvedimenti sanzionatori rilasciato dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pordenone in data 27.10.2021 e relativa richiesta inoltrata (*pagg. 1-5*)
- **ALL. 5.3:** Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Pianificazione Territoriale del Comune di Pordenone in data 19.11.2021 e relativa richiesta inoltrata (*pagg. 1-9*)
- **ALL. 5.4:** Pratica di costruzione edile 25 a parte, n. EDP 950/2007 avente ad oggetto permesso di costruire per costruzione di fabbricato residenziale costituito da n. 15 alloggi, previa demolizione di fabbricati esistenti, in via Mestre, ditta
 - ALL. 5.4.1:** Permesso di costruire n. 63220/2007 del 23.12.2008, prot. n. 0087894/P del 29.12.2008, con pareri e prescrizioni di GEA Gestioni Ecologiche e Ambientali spa Smaltimento RSU, Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pordenone, Corpo di Polizia Municipale, Azienda per i Servizi Sanitari n. 6 Friuli Occidentale (*pagg. 1-17*)
 - ALL. 5.4.2:** Domanda di permesso di costruire prot. n. 0063220/A del 10.10.1007 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 5.4.3:** Relazione illustrativa di progetto di edificio residenziale, elaborato tecnico del permesso di costruire del 23.12.2008 (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 5.4.4:** Relazione Legge 09.01.1989 n. 13, DM 14.06.1989 n. 236 art. 10, progetto di edificio residenziale, elaborato tecnico del permesso di costruire del 23.12.2008 (*pagg. 1-5*)
 - ALL. 5.4.5:** Estratto pianta piano interrato All. 1a, soluzioni progettuali atte a garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di adattabilità L. 13/89 e s.m.i., elaborato tecnico del permesso di costruire del 23.12.2008 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 5.4.6:** Estratto pianta piano interrato All. 1v, soluzioni progettuali atte a garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di visitabilità L. 13/89 e s.m.i., elaborato tecnico del permesso di costruire del 23.12.2008 (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 5.4.7:** Comunicazioni di inizio lavori e richiesta di delimitazione punti fissi in date 15.07.2009 e 01.09.2009 (*pagg. 1-4*)

- **ALL. 5.5:** Pratica di costruzione edile 2009/C/025 a parte, n. EDP 612/2011 avente ad oggetto DIA in variante a permesso di costruire n. 63220/2007 del 23.12.2008 per modifiche interne alla costruzione di fabbricato residenziale in via Mestre, ditta
 - ALL. 5.5.1:** Denuncia di Inizio Attività in variante, pratica edilizia on line 612/2011 del 18.07.2011, prot. n. 0050565/A del 18.07.2011 (*pagg. 1-6*)
 - ALL. 5.5.2:** Relazione illustrativa di progetto di edificio residenziale, variante al P.C. n. 63220/2007 del 23.12.2008 (*pagg. 1-3*)
 - ALL. 5.5.3:** Relazione Legge 09.01.1989 n. 13, DM 14.06.1989 n. 236 art. 10, progetto di edificio residenziale (*pagg. 1-5*)
 - ALL. 5.5.4:** V0 - planimetria generale, estratto catastale, estratto PRGC (*unica pag.*)
 - ALL. 5.5.5:** V1 - pianta piano interrato (*unica pag.*)
 - ALL. 5.5.6:** V2 - pianta piano terra (*unica pag.*)
 - ALL. 5.5.7:** V3 - pianta piano primo (*unica pag.*)
 - ALL. 5.5.8:** V4 - prospetti (*unica pag.*)
 - ALL. 5.5.9:** V5 - sezioni (*unica pag.*)
 - ALL. 5.5.10:** C1 - tavola comparativa pianta piano terra (*unica pag.*)
 - ALL. 5.5.11:** C3 - tavola comparativa pianta piano primo (*unica pag.*)
 - ALL. 5.5.12:** C4 - tavola comparativa prospetti (*unica pag.*)
 - ALL. 5.5.13:** C5 - tavola comparativa sezioni (*unica pag.*)
- **ALL. 5.6:** Pratica edilizia 2009/C/025 ap, n. EDP 810/2011 avente ad oggetto agibilità relativa alla costruzione di fabbricato residenziale costituito da 15 unità immobiliari in via Mestre n. 30, ditta
 - ALL. 5.6.1:** Certificato di agibilità in data 19.04.2012 prot. n. 0028528 del 20.04.2012; ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano presso Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Pordenone (*pagg. 1-9*)
 - ALL. 5.6.2:** Richiesta certificato di agibilità prot. n. 0063472 del 19.09.2011 (*pagg. 1-5*)
 - ALL. 5.6.3:** Asseverazione barriere architettoniche, comunicazione fine lavori, dichiarazione di conformità delle opere al progetto, attestato di qualificazione energetica, attestato di certificazione energetica, asseverazione su smaltimento materiale di risulta, parere esame progetto Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pordenone (*pagg. 1-13*)
 - ALL. 5.6.4:** Dichiarazione di conformità dell'impianto idrotermosanitario e del gas dell'appartamento rilasciato dalla ditta installatrice (*pagg. 1-12*)
 - ALL. 5.6.5:** Dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico di appartamenti, scantinati e garage, rilasciati dalla ditta installatrice (*pagg. 1-8*)
 - ALL. 5.6.6:** Dichiarazione di inizio attività relativa al piano seminterrato, inoltrata al Comando Provinciale Vigili del Fuoco Pordenone; verbale di collaudo statico (*pagg. 1-7*)

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

- **ALL. 6.1:** Documentazione fotografica dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 6.1.1:** Foto generali del fabbricato e degli spazi comuni (*foto 1-40; pagg. 1-19*)
 - ALL. 6.1.2:** Foto dell'abitazione con riferimenti planimetrici (*foto 1-114; pagg. 1-53*)
 - ALL. 6.1.3:** Foto del garage con riferimenti planimetrici (*foto 1-19; pagg. 1-11*)
- **ALL. 6.2:** Rilievo dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
 - ALL. 6.2.1:** Planimetrie dello stato dei luoghi alle date degli accessi (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 6.2.2:** Planimetrie con indicazione delle superfici reali lorde (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 6.2.3:** Planimetrie quotate con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici (*pagg. 1-2*)
 - ALL. 6.2.4:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alle date degli accessi ed assetto delle planimetrie catastali (*pagg. 1-4*)
 - ALL. 6.2.5:** Planimetrie esplicative del raffronto tra assetto reale riscontrato in sito alle date degli accessi ed assetto dei grafici di variante di progetto autorizzato (*pagg. 1-4*)

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

- **ALL. 7.1:** Attestato di Prestazione Energetica APE, codice certificato n. 9303300072721 Regione Friuli Venezia Giulia in data 20.12.2021, depositato con protocollo INSIEL: TS1-REGAPE-2021-0032184-A del 20.12.2021, 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 Immobiliare FIMAA della provincia di Pordenone *(unica pag.)*
- **ALL. 8.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 8.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 8.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info *(pagg. 1-9)*
- **ALL. 8.6:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Pordenone nella zona *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.7:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (M.C.A. Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (I.V.S.) *(pagg. 1-6)*

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 13.10.2021 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 9.1.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 26.10.2021 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 9.1.3:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 29.10.2021 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 9.2:** Diritti conservatoria Registri Immobiliari per ispezioni:
 - ALL. 9.2.1:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 13.10.2021 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 9.2.2:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 25.10.2021 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 9.2.3:** Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 03.11.2021 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 9.3:** Diritti Comune Pordenone per accesso agli atti di pratiche edilizie *(unica pag.)*
- **ALL. 9.4:** Diritti Comune Pordenone per copie atti di pratiche edilizie *(unica pag.)*
- **ALL. 9.5:** Diritti Comune Pordenone per rilascio di certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori *(unica pag.)*
- **ALL. 9.6:** Diritti Comune Pordenone per rilascio certificato destinazione urbanistica *(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 03.12.2021 *(pagg. 1-2)*
 - ALL. 9.7.2:** Ricevuta pagamento visure catastali in data 03.12.2021 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 9.8:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione - ing. Dennis Campagna (comprehensive di ritenuta d'acconto) *(unica pag.)*

ALL. 10: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 10.1:** Certificato notarile in data 13.01.2021 *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 10.2:** Atto di pignoramento in data 20.11.2020 *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 10.3:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 27.11.2020 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 10.4:** Istanza di vendita in data 25.11.2020 *(unica pag.)*
- **ALL. 10.5:** Titolo esecutivo contratto di mutuo ipotecario in data 30.01.2012 *(pagg. 1-29)*
- **ALL. 10.6:** Atto di precetto *(pagg. 1-7)*
- **ALL. 10.7:** Visure catastali storiche *(pagg. 1-15)*

Data generazione:
04-01-2022 16:01:06

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello