



Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N° Gen. Rep. **12/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-02-2024

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN SESTO AL REGHENA (PN)

Via E. Degani n. 9
Condominio
RESIDENCE ALL'ABBAZIA

Lotto 001 - unico
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



ASTE GIUDIZIARIE®

Dati C
ABITA
Intest

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

2. Possesso

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ulato in **ASTE GIUDIZIARIE®**

Contratti
pologia c
Si ignora

so il 19/05/2006 ai nn. 10.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via E. Degani n. 9 - RESIDENCE ALL'ABBAZIA - capoluogo - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

Corpo: unico (abitazione+garage)

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: adattabilità

4. Creditori Iscritti

Bene: via E. Degani n. 9 - RESIDENCE ALL'ABBAZIA - capoluogo - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

Corpo: unico (abitazione+garage)

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via E. Degani n. 9 - RESIDENCE ALL'ABBAZIA - capoluogo - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

Corpo: unico (abitazione+garage)

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via E. Degani n. 9 - RESIDENCE ALL'ABBAZIA - capoluogo - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

Corpo: unico (abitazione+garage)

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via E. Degani n. 9 - RESIDENCE ALL'ABBAZIA - capoluogo - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

Corpo: unico (abitazione+garage)

Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: via E. Degani n. 9 - RESIDENCE ALL'ABBAZIA - capoluogo - Sesto Al Reghena (PN) - 33079

Lotto: 001 - unico (abitazione+garage)

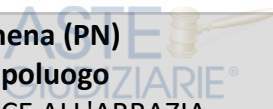
Prezzo base d'asta del lotto: € 57.124,50

SOMMARIO:

Lotto unico – corpo unico (abitazione+garage):	5
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita.....	6
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+garage)	8
Informazioni in merito alla conformità catastale.....	10
2) Descrizione generale (quartiere e zona).....	11
3) Stato di possesso.....	11
4) Vincoli ed oneri giuridici.....	15
5) Altre informazioni per l'acquirente.....	16
6) Attuali e precedenti proprietari	18
7) Pratiche edilizie.....	22
7.1) Conformità edilizia.....	24
7.2) Conformità urbanistica.....	27
Descrizione del corpo unico (abitazione+garage)	28
Informazioni relative al calcolo della consistenza.....	32
Accessori.....	33
8) Valutazione complessiva del lotto.....	33
8.1) Criteri e fonti.....	33
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+garage)	36
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima.....	37
8.4) Prezzo base d'asta del lotto.....	37
ELENCO ALLEGATI	38



Beni in **Sesto Al Reghena (PN)**
Località/Frazione **capoluogo**
via E. Degani n. 9 - RESIDENCE ALL'ABBZIA



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:

- certificazione notarile in data 08.03.2023 (v. ALL. 9.1);
- visure catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 9.2, ALL. 9.3);
- atto di pignoramento immobiliare in data 17.01.2023 (v. ALL. 9.4);
- nota di trascrizione di pignoramento in data 02.02.2023 (v. ALL. 9.5);
- istanza di vendita in data 10.02.2023 (v. ALL. 9.6);
- contratto di mutuo ipotecario in data 28.06.2005 (v. ALL. 9.8);
- atto di precetto in data 20.10.2022 (v. ALL. 9.7).



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

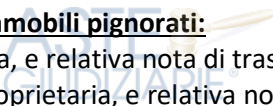
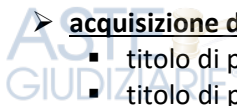
➤ **acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati ad ottobre 2023:**

- estratto di mappa catastale (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);
- elaborati planimetrici del fabbricato ed elenchi dei subalterni (v. ALL. 2.5);
- visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate (abitazione, garage) e dell'area di base e pertinenza del fabbricato di cui fanno parte (v. ALL. 2.6);
- planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2);
- rettifica dell'indirizzo degli immobili pignorati nelle rispettive visure catastali (v. ALL. 2.8);



➤ **acquisizione di titoli di provenienza della proprietà degli immobili pignorati:**

- titolo di provenienza della proprietà alla parte esecutata, e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.1);
- titolo di provenienza della proprietà alla precedente proprietaria, e relativa nota di trascrizione (v. ALL. 3.2);
- titolo di provenienza della proprietà del terreno alla società costruttrice del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (v. ALL. 3.3);
- titolo contenente, tra l'altro, costituzione di servitù in favore del mappale sul quale insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati (v. ALL. 3.4);



➤ **acquisizione di ispezioni ipotecarie e di note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli:**

- ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate, aggiornate al 05.09.2023 (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2);
- ispezione ipotecaria sul soggetto esecutato, aggiornata al 19.09.2023 (v. ALL. 3.5.3);
- note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli sulle unità immobiliari pignorate (v. ALL. 3.6).



La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? NO

RISCONTRATA MANCANZA DI CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI:

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 17.01.2023 (v. ALL. 9.4), trascritto il 02.02.2023 in favore di [REDACTED] (v. ALL. 9.5, ALL. 3.6.2).

Trascrizioni di titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili da certificazione notarile depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1):

- 1) **Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati a [REDACTED]** (v. ALL. 3.1):
atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Antonio Carlo Scalettari di Noale (VE) in data 28.06.2005, rep. n. 96.460 (v. ALL. 3.1.1);
trascrizione in data 28.07.2005, RG 13151, RP 8432 (v. ALL. 3.1.2);
- 2) **Titolo di provenienza della proprietà degli immobili alla precedente proprietaria [REDACTED]** (v. ALL. 3.2):
atto di compravendita autenticato nelle firme per Notaio Antonio Carlo Scalettari di Noale (VE) in data 28.06.2005, rep. n. 96459 (v. ALL. 3.2.2);
trascrizione in data 28.07.2005, RG 13145, RP 8426 (v. ALL. 3.2.1);
- 3) **Titolo di provenienza della proprietà del terreno alla società costruttrice** del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati, [REDACTED]
atto di compravendita per Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento (PN) in data 24.08.2000, rep. n. 95031 (v. ALL. 3.3.2);
trascrizione in data 05.09.2000, RG 12179, RP 8712 (v. ALL. 3.3.1).

[REDACTED], attuale intestataria degli immobili pignorati, è deceduta a Roma il 22.02.2009, come risulta da certificato di morte rilasciato dal Comune di Genzano di Roma (RM) in data 22.09.2023 (v. ALL. 3.8.2).

Alla data del decesso ed anteriormente, la stessa risultava di stato civile nubile ed era madre di un soggetto intestatario della famiglia residente in Comune di Genzano di Roma (RM), come risulta dai certificati di stato di famiglia storici acquisiti in date 22.09.2023 e 02.10.2023 (v. ALL. 3.8.2, ALL. 3.8.3).

La parte esecutata nella presente procedura è l'eredità giacente di DI GAETANO ROBERTA.

Dagli atti della procedura si desume che il curatore dell'eredità giacente è l'avv. [REDACTED] del Foro di Velletri, [REDACTED]

[REDACTED] presso il quale sono stati notificati l'atto di precetto (v. ALL. 9.7) e l'atto di pignoramento (v. ALL. 9.4).

Il predetto curatore è stato nominato con decreto del Presidente del Tribunale di Velletri in data 20.02.2012 (n. 40/2012 A.D. n. 432 Cron.), a seguito di ricorso proposto dalla Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a., presso la quale [REDACTED] aveva stipulato il mutuo ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.8).

Dalla certificazione notarile del 08.03.2023 depositata in atti della procedura (v. ALL. 9.1) non si desume alcuna trascrizione relativa a denuncia di successione, né ad accettazione o rinuncia all'eredità di [REDACTED]

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in questa sede, sia sugli immobili pignorati che sul soggetto [REDACTED], fino alla data del 19.09.2023 non si è evidenziata alcuna trascrizione relativa a denuncia di successione, né ad accettazione o rinuncia all'eredità di [REDACTED] (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.3).

La mancanza di continuità delle trascrizioni è stata resa nota al GE mediante segnalazione-istanza depositata in data 22-25.09.2023; in esito a tale segnalazione, il GE ha emesso il provvedimento in data 03.10.2023 con cui ha dato mandato al Notaio Custode di valutare come sia opportuno procedere (v. ALL. 1.4).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: unico (abitazione+garage).****Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: capoluogo, via E. Degani n. 9 - RESIDENCE ALL'ABBAZIA**

Il corpo unico pignorato si compone di 2 unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale "RESIDENCE ALL'ABBAZIA" sito in via E. Degani n. 9 (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.4, ALL. 2.5.3, ALL. 2.6.5, ALL. 2.6.6, ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2, ALL. 5.1.1, ALL. 5.2.1).

Le unità immobiliari pignorate fanno parte dell'ala nord-est del fabbricato; questo è servito da scala comune di collegamento interpiano priva di ascensore, e comprende abitazioni ai piani terra, primo e secondo, oltre a box-garage pertinenziali ed esclusivi al piano terra, ed aree scoperte comuni al piano terra, circostanti il fabbricato.

Le unità immobiliari pignorate sono le seguenti:**ABITAZIONE: (v. ALL. 2.6.5, ALL. 2.7.1):**

abitazione al piano primo, interno n. 5, accessibile dal pianerottolo del vano scala comune, costituita, secondo la rappresentazione in mappa catastale (v. ALL. 2.7.2), corretta e congruente anche con il titolo edilizio, da: ingresso-soggiorno-pranzo con angolo cucina, disimpegno, bagno finestrato, camera da letto matrimoniale comunicante con terrazzo;

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

box-garage esclusivo al piano terra, con accesso carrabile dalla strada pubblica via E. Degani attraverso spazio scoperto di manovra comune che disimpegna i box-garage esclusivi di pertinenza delle varie abitazioni del fabbricato.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà****Eventuali comproprietari: Nessuno****ULTERIORI INFORMAZIONI SUL DEBITORE:**

Eredità giacente di [REDACTED] deceduta a Roma il 22.02.2009; da certificazione rilasciata dal Comune di Sesto al Reghena (PN) in data 12.08.2023 si desume che non risulta aver avuto la residenza anagrafica in tale Comune (v. ALL. 3.8.1).

Da certificato di morte rilasciato in data 20.09.2023 dal Comune di Genzano di Roma (RM) risulta che [REDACTED] è deceduta in stato civile nubile (v. ALL. 3.8.2).

Da certificato di stato di famiglia al decesso (v. ALL. 3.8.2) e da certificato di stato di famiglia storico con relazioni di parentela precedente al decesso (v. ALL. 3.8.3), rilasciati rispettivamente in data 22.09.2023 e 02.10.2023 dal Comune di Genzano di Roma (RM), si desume che risultava iscritta in questo Comune la seguente famiglia, residente in VIA FRATELLI COLABONA 44:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dagli atti della procedura si desume che il curatore dell'eredità giacente è l'avv. [REDACTED], presso il quale sono stati notificati l'atto di precetto e l'atto di pignoramento (v. ALL. 9.7, ALL. 9.4); si desume altresì che il predetto curatore è stato nominato a seguito di ricorso proposto dalla Banca Popolare di Vicenza s.c.p.a., con decreto del Presidente del Tribunale di Velletri in data 20.02.2012.

Dalla certificazione notarile (v. ALL. 9.1) e dalle ispezioni ipotecarie effettuate (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.3) non si desume, fino alla data del 19.09.2023, alcuna trascrizione relativa a denuncia di successione, accettazione o rinuncia dell'eredità di Di Gaetano Roberta.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

ANTONIO CARLO Sede N

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZI

ivamente:
1, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5

ASTE GIUDIZIARIE®

ivamente:
1, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5

ASTE
GIUDIZI

une non censibile (scop
GIUDIZIARIE®
une non censibile (scop

ta esca
ASTE
usivo al
GIUDIZIARIE®

une non censibile (scop
GIUDIZIARIE®
une non censibile (scop

ta esca
ASTE
usivo al
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZI

une non censibile (scop
GIUDIZIARIE®
une non censibile (scop

ta esca
ASTE
usivo al
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZI

une non censibile (scop
GIUDIZIARIE®
une non censibile (scop

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

2.5.2, ALL. 2.5.3);
e (v. ALL. 2.7.1);
sito (v. ALL. 5.2.1).

ASTE GIUDIZIARIE®

2.5.2, ALL. 2.5.3);
e (v. ALL. 2.7.1);
sito (v. ALL. 5.2.1).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

ASTE GIUDIZIARIE®

2.5.2, ALL. 2.5.3);
e (v. ALL. 2.7.1);
sito (v. ALL. 5.2.1).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ti su scoperto comu
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIA

ASTE (v.

Diritto di:
ca in data
goria C/6,

ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZI

ASTE
GIUDIZIA

(estranea
ALL. 3.14)

no personale

Pag. 9
Ver. 3.2.1
Edicom Finance srl

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI GARAGE:

NORD-EST: spazio di manovra scoperto comune, censito al fl. 27, p.lla 265, sub. 16;
 EST: unità immobiliare garage di proprietà aliena, censita al fl. 27, p.lla 265, sub. 11;
 OVEST: unità immobiliare garage di proprietà aliena, censita al fl. 27, p.lla 265, sub. 13;
 SUD-OVEST: unità immobiliare abitativa di proprietà aliena.

Identificato in Catasto Terreni:

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO "RESIDENCE ALL'ABBAZIA" di cui fanno parte gli immobili pignorati (v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.6.3):

Comune Sesto al Reghena (PN), fl. 27, p.lla 265, ente urbano, superficie 900,00 mq;

Derivante da: impianto meccanografico del 18.12.1984;

Confini:

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

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

NORD-OVEST: p.lle 374, 373 del fl. 27;

NORD-EST: p.la 57 del fl. 27;

SUD-EST: p.lle 342 e 341 del fl. 27, corrispondenti a parte di strada pubblica via E. Degani;

SUD-OVEST: p.la 196 del fl. 27.

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

L'assetto planimetrico dell'abitazione al piano primo, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 5.2.1), risulta difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.7.1).

Si è rilevata la seguente difformità, che è stata evidenziata negli schemi planimetrici esplicativi di raffronto tra assetto reale ed assetto catastale (v. ALL. 5.2.4 pagg. 1-3):

all'interno del locale ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, rappresentato catastalmente come unico locale a pianta rettangolare dotato di n. 2 finestre con affaccio sul vano scala, sono state realizzate due pareti divisorie che delimitano una piccola camera, ubicata immediatamente alla destra di chi entra; tale camera, dotata di una finestra, è accessibile mediante vano porta dal locale ingresso-soggiorno-pranzo cucina.

Per effetto di tale modifica, quest'ultimo locale risulta di superficie ridotta rispetto a quella originaria, e presenta attualmente pianta ad L anziché rettangolare; la piccola camera ricavata, risultata adibita a studio e camera da letto singola, presenta una superficie netta di circa 7,18 mq, inferiore a quella minima indispensabile per l'abitabilità di una camera da letto singola, che deve essere pari ad almeno 9,00 mq secondo le norme vigenti.

Tale difformità catastale è stata esaminata anche dal punto di vista edilizio, ed è risultata come modifica non assentita; considerato che la camera ricavata sottraendo superficie al soggiorno-pranzo-cucina non rispetta la superficie minima, requisito essenziale dal punto di vista igienico-sanitario per l'abitabilità, in questa sede si è prevista la riduzione in pristino, mediante eliminazione della piccola camera e delle due pareti divisorie che la delimitano (evidenziate in rosso in ALL. 5.2.4 pag. 3); per effetto della riduzione in pristino risulterà automaticamente ripristinato anche l'originario assetto dell'intero locale ingresso-soggiorno-pranzo-cucina conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.7.1).

GARAGE:

L'assetto planimetrico del garage al piano terra, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 5.2.1), appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale (v. ALL. 2.7.2), come si evince dagli schemi planimetrici di raffronto (v. ALL. 5.2.4 pagg. 4-5).

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati afferenti al lotto unico comprendono un appartamento ad uso abitativo ed un box-garage pertinenziale.

Gli immobili fanno parte del fabbricato condominiale denominato "RESIDENCE ALL'ABBAZIA", realizzato nel 2001-2003, sito in zona residenziale a nord-ovest del borgo storico di Sesto al Reghena (PN), interposta tra quest'ultimo e la zona industriale.

Nelle adiacenze sono presenti prevalentemente fabbricati ad uso abitativo intervallati da aree inedificate; la zona gravitante su via E. Degani è servita dall'asse stradale principale di via Giotto di Bondone (v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).

Caratteristiche zona: residenziale di espansione normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Municipio (distanza 500 m), biblioteca civica (distanza 500 m), auditorium centro culturale (distanza 500 m), farmacia (distanza 800 m), scuole elementari (distanza 800 m), campo sportivo (distanza 450 m).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/industriali.

Importanti centri limitrofi: Pordenone (20,9 km); Portogruaro (10,2 km); Pasiano di Pordenone (18,4 km); Motta di Livenza (19,6 km); Azzano Decimo (10,5 km); Fiume Veneto (14,9 km); San Vito al Tagliamento (10,7 km); Latisana (29,5 km).

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Reghena (600 m).

Attrazioni storiche: Abbazia Benedettina di Santa Maria in Silvis VIII sec. (600 m); Borgo di Sesto al Reghena (500 m).

Principali collegamenti pubblici: bus per Portogruaro, Pordenone, Fiume Veneto, San Vito al Tagliamento: fermata distante 450 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2006 per l'importo di euro 400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

NOTE SUL CONTRATTO DI LOCAZIONE:

Contratto di locazione (v. ALL. 3.12.1) stipulato dalla società [REDACTED] di cui si ignorano i rapporti con la proprietà [REDACTED], sulla base dei documenti risultati disponibili.

Contratto stipulato il 01.05.2006 e registrato a Treviso il 19/05/2006 ai nn. 5950 serie 3. Tipologia contratto: 4+4 rinnovabile, scadenza 30/04/2010.

Si ignora con quale titolo la società locataria [REDACTED] abbia stipulato il contratto di locazione in oggetto con la conduttrice [REDACTED] sugli immobili di proprietà di [REDACTED], in nome e per conto di quest'ultima.

La proprietaria è deceduta il 22.02.2009 e non è stata presentata denuncia di successione.

La società locataria risulta cancellata dal Registro Imprese di Treviso dal 29.01.2014.

Il tutto, come più avanti dettagliatamente esposto, con il supporto delle documentazioni acquisite.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Prima dell'accesso presso gli immobili pignorati è stato effettuato, presso il Comune di Sesto al Reghena (PN), un accertamento relativo ai soggetti ivi residenti.

Dal certificato contestuale di stato di famiglia e di residenza rilasciato in data 11.08.2023 dall'Ufficio Anagrafe (v. ALL. 3.8.1) si desume che nell'abitazione pignorata in via E. Degani n. 9, interno 5, risultano residenti i seguenti soggetti:

Ala data del sopralluogo congiunto con il custode giudiziario (v. ALL. 1.5, ALL. 1.6) effettuato in data 18.10.2023 l'accesso ai luoghi è stato consentito da [REDACTED] il quale ha esibito copia fotostatica (priva di estremi di registrazione) di un contratto di locazione stipulato in data 18.03.2006 da [REDACTED] (conduttrice) con la locataria [REDACTED] (v. ALL. 3.9).

Da accertamenti effettuati presso uffici dell'Agenzia Entrate di Pordenone (v. ALL. 3.10) e di Treviso (v. ALL. 3.12) il contratto di locazione è risultato registrato a Treviso il 19.05.2006 al n. 5950 serie 3; l'ufficio di Treviso ha rilasciato copia del contratto di locazione registrato (v. ALL. 3.12.1).

DATI DESUMIBILI DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO (v. ALL. 3.12.1):

Oggetto:

abitazione sita in Sesto al Reghena (PN), sita in via Degani n. 9, al primo piano, composta da cucina-soggiorno, bagno, 2 camere, e garage; il tutto arredato.

Decorrenza e durata:

anni 4 dal 01.05.2006 al 30.04.2010; il contratto si intenderà rinnovato tacitamente per 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1 della legge 09.12.1998 n. 431;

Canone annuo di locazione:

€ 4.800,00 in 12 rate uguali anticipate di € 400,00;

Deposito cauzionale:

versato dal conduttore pari ad € 1.200,00.

NOTE SUGLI ACCERTAMENTI EFFETTUATI:

Da accertamenti effettuati presso Uffici dell'Agenzia delle Entrate sulla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti relativi agli immobili pignorati, si è evidenziato quanto segue:

-**l'Ufficio di Pordenone** ha comunicato in data 08.08.2023 l'insussistenza di contratti di locazione e/o comodato vigenti in capo al contribuente [REDACTED] per gli immobili in oggetto (v. ALL. 3.7);

-**l'Ufficio di Pordenone**, in esito a richiesta di integrazione dei dati di cui sopra, e con riferimento al contratto tra i contribuenti (v. ALL. 3.9):

[REDACTED];
ha comunicato in data 25.10.2023 che il contratto in oggetto è stato registrato presso l'Ufficio di Treviso al n. 5950 serie 3 in data 19.05.2006 (v. ALL. 3.10).

-**l'Ufficio di Treviso** ha rilasciato in data 11.12.2023 copia del contratto registrato (v. ALL. 3.12.1).

Ad integrazione di quanto sopra, è stata effettuata una visura camerale relativa alla società locataria [REDACTED]

Dalla visura camerale in data 27.10.2023 si desume, tra l'altro, che la società è stata costituita il 06.09.2005, iscritta il 07.10.2005 e cancellata il 29.01.2014.

Attività esercitata:

gestione ed amministrazione in genere degli immobili di proprietà dei soci con inizio dalla data del 25.10.2005.

Titolo costitutivo:

atto per Notaio Antonio Carlo Scalettari di Noale (VE), rep n. 96784 in data 06.09.2005; Cancellazione dal Registro Imprese (prot. n. 0212723 mse) del 27.12.2013.

Cancellata dal 29.01.2014 con causale:

cancellazione d'ufficio cooperative (scioglimento per atto dell'autorità in data 25.06.2013).

Successivamente è stato effettuato **accertamento inerente al titolo costitutivo della società locataria indicato nella visura camerale:**

atto di costituzione di società cooperativa per Notaio Antonio Carlo Scalettari di Noale (VE), rep. n. 96784 in data 06.09.2005, rilasciato in copia dall'Archivio Notarile Distrettuale di Venezia (v. ALL. 3.13).

Dal suddetto titolo costitutivo si evince, tra l'altro, che la società denominata [REDACTED] è stata costituita il 06.09.2005 tra i seguenti soci: [REDACTED]

all'atto costitutivo è allegato sub. A lo statuto (v. ALL. 3.13 pagg. 4 e segg.);
dall'art. 5 dello statuto (soci cooperatori) si desume che il numero dei soci è illimitato (ammissione previa apposita domanda all'Organo amministrativo);
dall'art. 7 si desumono gli obblighi dei soci, e dall'art. 9 (perdita della qualità di socio) si desume che la qualità di socio si perde per recesso, esclusione, scioglimento o per causa di morte.

IN CONCLUSIONE:

il contratto di locazione è stato registrato il 19.05.2006, in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (02.02.2023);

sulla base delle analisi di tutte le documentazioni sopra menzionate, non si può escludere che [REDACTED], divenuta proprietaria degli immobili in oggetto con atto di compravendita del 28.06.2005 (v. ALL. 3.1.1) anteriore all'atto del 06.09.2006 costitutivo della società [REDACTED] possa essere divenuta socia dopo il 06.09.2005 e fino alla data del decesso avvenuto il 22.02.2009 (v. ALL. 3.8.2);

dopo il decesso di [REDACTED] la società locataria è stata cancellata in data 29.10.2014. Alla data di stesura della presente relazione, ed in esito all'analisi della documentazione risultata disponibile, si ignora con quale titolo la società locataria [REDACTED]

[REDACTED] abbia stipulato il contratto di locazione con la conduttrice [REDACTED] sugli immobili di proprietà di [REDACTED], in nome e per conto di quest'ultima.

Nel corso delle operazioni peritali sulla circostanza vi è stato anche confronto e scambio di pareri con i custodi giudiziari dell'Associazione Notarile di Pordenone, come risulta dalla corrispondenza intercorsa (v. ALL.1.9 pag. 1).

Si segnalano tutte le circostanze suesposte e si rimette al GE ogni valutazione relativa all'opponibilità o meno del contratto di locazione registrato (v. ALL. 3.12.1).

Nel caso in cui il GE ritenga opponibile il contratto di locazione, come prescritto dal mandato (v. ALL. 1.1) al punto 7), si riportano di seguito alcune indicazioni motivate sul giusto canone di locazione al momento in cui è stato stipulato il contratto, in base ai parametri di mercato.

CANONE DI LOCAZIONE DI CUI AL CONTRATTO (2006):

Canone di locazione pattuito alla data di stipula del contratto registrato il 19.05.2006:

€/mese 400,00 (v. ALL. 3.12.1);

canone rapportato alla superficie lorda del compendio immobiliare locato (abitazione+garage), pari a 68,97 mq = €/mq*mese 5,80.

CANONE DI LOCAZIONE INDICATIVO MEDIO DI MERCATO ATTUALE (2023):

Fonti di riferimento risultate disponibili:

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

Comune Sesto al Reghena (PN), centrale/capoluogo e borgate conurbate, abitazioni civili in normale stato conservativo: valore di locazione:

min=€/mq*mese 2,50; max=€/mq*mese 3,70; medio=€/mq*mese 3,10;

2) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.10):

Comune Sesto al Reghena (PN), adiacenze di E. Degani, abitazioni in stabili di fascia media:

min=€/mq*mese 2,50; max=€/mq*mese 3,66; medio=€/mq*mese 3,08;

3) Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 7.11):

Comune Sesto al Reghena (PN), zona indistinta, prezzo di affitto per immobili residenziali:
medio= €/mq*mese 6,71;

4) Immobiliare.it (v. ALL. 7.5):

Comune Sesto al Reghena (PN), zona indistinta, prezzo di affitto per immobili residenziali:
medio= €/mq*mese 6,52;

5) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 7.6):

Comune Sesto al Reghena (PN), zona urbana indistinta, prezzo di locazione per immobili residenziali:

min=€/mq*mese 2,70; max=€/mq*mese 4,10; medio=€/mq*mese 3,40.

Assumendo il canone mensile unitario come media aritmetica tra i medi suindicati (per tener conto dell'ubicazione e delle condizioni degli immobili pignorati), si ottiene:

€/mq*mese $(3,10+3,08+6,71+6,52+3,40)/5$ = €/mq*mese 4,56;

canone mensile medio indicativo di mercato 2023: €/mq*mese 4,56 * 68,97 mq = €/mese 314,50
in cifra tonda €/mq*mese 320,00;

canone mensile medio indicativo maggiorato per appartamento arredato = €/mq*mese 380,00.

CANONE DI LOCAZIONE MEDIO DI MERCATO ALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO (2006):

OMI Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate 1° semestre 2006 (v. ALL. 7.9):

Comune Sesto al Reghena (PN), centrale/capoluogo e borgate conurbate, abitazioni civili in normale stato conservativo:

valore di locazione: min=€/mq*mese 3,50; max=€/mq*mese 4,50; medio=€/mq*mese 4,00;

IPOTETICO CANONE DI MERCATO AL 2006 (anno di stipula del contratto):

€/mq*mese 4,00 * 68,97 mq = €/mese 275,88 in cifra tonda €/mq 280,00;

canone mensile medio indicativo maggiorato per appartamento arredato = €/mese 330,00.

VARIAZIONE NEL PERIODO 2006-2023:

variazione canone unitario medio nel periodo 2006-2023:

nel 2006= €/mq*mese 4,00;

nel 2023= €/mq*mese 4,56;

variazione= $(4,56-4,00)/4,00$ = 0,14 che corrisponde ad un aumento nella misura del 14,00%

IPOTETICO CANONE DI MERCATO AL 2023:

€/mese 330,00 aumentato del 14% = €/mese 376,20 in cifra tonda €/mese 380,00.

Dalle suesposte considerazioni si desume che il canone di cui al contratto di locazione pattuito nel 2006 in €/mese 400,00 non risulta vile, in quanto superiore all'ipotetico canone medio di locazione alla data di stipula del contratto (individuato in €/mese 330,00).

Sulla base degli elementi di riferimento desunti dalle fonti risultate disponibili e dai conteggi suesposti, al 2023 il canone di locazione congruo medio indicativo di mercato si può individuare in €/mese 380,00.

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

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Antonio Carlo Scalettaris - Noale (VE) in data 28/06/2005 ai nn. 96466/3758;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 28/07/2005 ai nn. 13157/3080;

Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00;

L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:

certificazione notarile in data 08.03.2023 (v. ALL. 9.1);

titolo esecutivo atto di mutuo ipotecario depositato in atti della procedura (v. ALL. 9.8);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati e sul soggetto [REDACTED] (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.3);

nota di trascrizione di ipoteca volontaria in data 28.07.2005 (v. ALL. 3.6.1);

dalla nota si desume che l'ipoteca volontaria grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Sesto al Reghena (PN) al fl. 27, p.la 265, subalterni:

sub. 5 (abitazione), sub. 12 (garage);

contro: [REDACTED];

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

durata del mutuo: 25 anni;

tasso di interesse annuo: 4,00%;

a favore di: [REDACTED];

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [REDACTED];

Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a rogito di Uff. Giud. UNEP presso Tribunale di Pordenone in data 11/01/2023 ai nn. 25 iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 02/02/2023 ai nn. 1601/1269.

La trascrizione della formalità pregiudizievole pignoramento si desume da:

certificazione notarile in data 08.03.2023 (v. ALL. 9.1);

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati e sul soggetto [REDACTED] (v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2, ALL. 3.5.3);

nota di trascrizione di pignoramento in data 02.02.2023 (v. ALL. 3.6.2, ALL. 9.5);

dalla nota si desume che la formalità pregiudizievole grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Sesto al Reghena (PN) al fl. 27, p.la 265, subalterni:

sub. 5 (abitazione), sub. 12 (garage);

contro: [REDACTED];

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

a favore di: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, CF: 05828330638;

il pignoramento è trascritto per l'importo di € 146.937,87 oltre interessi e spese fino al soddisfo; dalla nota di trascrizione risulta testualmente:

"SI PRECISA QUANTO SEGUE: - GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITÙ, PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI COME PER LEGGE. IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 146.937,87 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. - [REDACTED]

E PER ESSA [REDACTED]

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

In questa sede non è risultata disponibile alcuna documentazione relativa all'amministrazione condominiale del "RESIDENCE ALL'ABBAZIA".

Da corrispondenza intercorsa il 07.12.2023 con i custodi giudiziari dell'Associazione Notarile di Pordenone si desume che, analogamente a quanto evidenziato in precedenti procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto immobili dello stesso fabbricato, i condomini si ripartiscono le spese comuni senza l'ausilio di un amministratore (v. ALL. 1.9 pag. 1).

Millesimi di proprietà:

Dal titolo di acquisto della proprietà di [REDACTED] (v. ALL. 3.1) e dal titolo di provenienza della proprietà alla precedente proprietaria [REDACTED] (v. ALL. 3.2) si desume che alle unità immobiliari in oggetto, rispettivamente:

ABITAZIONE: FL. 27, MN 265, SUB. 5, via E. Degani, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5, Rendita euro 258,23;

GARAGE: FL. 27, MN 265, SUB. 12, via E. Degani, p.T, cat. C/6, cl. 3, mq 12, Rendita euro 22,93; segue e compete la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 con particolare riferimento ai seguenti beni comuni non censibili:

FL. 27, MN 265, SUB. 16, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto comune);

FL. 27, MN 265, SUB. 17, via E. Degani, p. T-1, bene comune non censibile (parte coperta esclusiva ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6);

FL. 27, MN 265, SUB. 18, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo al sub. 1);

FL. 27, MN 265, SUB. 19, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo al sub. 3);

FL. 27, MN 265, SUB. 20, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo ai subb. 1, 2, 3, 5, 7);

FL. 27, MN 265, SUB. 21, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo ai subb. 1, 2, 3, 5, 7);

FL. 27, MN 265, SUB. 22, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo al sub. 7).

Ad un atto di compravendita in data 11.11.2002 relativo ad altra unità immobiliare (estranea alla presente procedura) facente parte del fabbricato "RESIDENCE ALL'ABBAZIA" (v. ALL. 3.14) risultano allegate sub. B le tabelle millesimali, redatte dal geom. [REDACTED]

Da tali tabelle (v. ALL. 3.14.2) si desume che:

all'unità immobiliare **abitazione subalterno 5, competono 119,71 millesimi di proprietà;**

all'unità immobiliare **garage subalterno 12, competono 13,76 millesimi di proprietà.**

In questa sede non è risultata disponibile alcuna ulteriore documentazione, in assenza di amministratore di condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: adattabilità prevista in progetto.

Con riferimento all'accessibilità degli immobili del corpo unico pignorato ai soggetti diversamente abili, si fa presente quanto segue:

ABITAZIONE:

REQUISITI DI ADATTABILITÀ:

Negli atti della pratica edilizia n. 01/00C03030, concessione del 10.03.2001 prot. n. 514, tra gli elaborati di progetto è presente la relazione sulla L. 13/1989 sottoscritta dall'ing. [REDACTED]

[REDACTED] (v. ALL. 4.5.7 pag. 2), dalla quale si desume che il fabbricato in via E. Degani n. 9 adempie alle prescrizioni indotte dalla L. 13/1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche, e che ogni



unità immobiliare presenta i requisiti di accessibilità, visitabilità ed adattabilità, con particolare riferimento ai vani porte, agli spazi antistanti, alle pavimentazioni, ai servizi igienici.

La relazione di progetto prevede l'installazione di un apparecchio servoscala sulla scala di accesso al piano primo, per consentire il raggiungimento di suddetto piano a persona disabile.

Tali condizioni si desumono anche dalla relazione in **ALL. 4.5.8 pagg. 29-31**.

Dagli elaborati di progetto (**v. ALL. 4.5.8 pagg. 8-10**) si desumono le rappresentazioni grafiche delle specifiche di cui sopra.

Negli atti della pratica edilizia è presente certificato di regolare esecuzione (**v. ALL. 4.5.6 pag. 12**) a firma del direttore dei lavori geom. [REDACTED], il quale ha dichiarato che i lavori sono stati regolarmente eseguiti e conformi al progetto ed alle modifiche allo stesso apportate ed autorizzate. Alla data dell'accesso in sito non è risultato presente il servoscala sulla scala di collegamento interpiano afferente al piano primo, come si evince dalla documentazione fotografica (**v. ALL. 5.1.1**).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Presenza di servitù attiva di transito costituita in favore del mappale fl. 27 p.lla 265 sul quale insiste in fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati.

Dal titolo di acquisto della proprietà di [REDACTED] (**v. ALL. 3.1**) e dal titolo di provenienza della proprietà alla precedente proprietaria [REDACTED] (**v. ALL. 3.2**) si desume la presenza di servitù attiva di transito per tutti gli usi, costituita con atto per Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento in data 21.11.1997 rep. n. 74683, trascritto a Pordenone il 04.12.1997 ai nn. 14056/10493.

Dall'analisi del titolo su citato (atto di compravendita rep. n. 74683, fasc. n. 19182, visionato in cartaceo presso Conservatoria RRII di Pordenone, materialmente allegato alla trascrizione del 04.12.1997 RG 14055, RP 10492 (**v. ALL. 3.4.3**), si desume, tra l'altro, che il mappale fl. 27 p.lla 347 adibita a strada è soggetta a servitù di transito per tutti gli usi a favore del mappale fl. 27 p.lla 45 nonché dei mappali del fl. 27 numeri: 336, 219, 343, 57, 342, **265**, 341, 196, 340, 197.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'attestato di prestazione energetica APE relativo all'abitazione pignorata è stato redatto in data 06.11.2023 dal tecnico certificatore abilitato [REDACTED] (**v. ALL. 6.1**), ma non è stato possibile registrarlo presso i competenti uffici per le motivazioni più avanti esposte.

Inizialmente al tecnico era stato conferito l'incarico del 05.09.2023 avente ad oggetto redazione e registrazione dell'APE presso gli uffici competenti (**v. ALL. 1.3**).

A seguito del sopralluogo e delle richieste del libretto di impianto e dell'ultimo rapporto di controllo dell'efficienza energetica (mancanti per caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria presente nell'abitazione) effettuate alla conduttrice sia nel verbale di accesso che nella nota raccomandata a.r. del 08.11.2023 (in giacenza presso l'ufficio postale dal 14.11.2023 al 11.12.2023), si è preso atto che le richieste sono rimaste senza esito fino all'11.12.2023 di stesura della presente relazione (**v. ALL. 1.5, ALL. 1.8**).

La redazione del libretto di impianto mancante, non fornito dalla conduttrice, avrebbe richiesto l'intervento in sito di un tecnico impiantista termoidraulico per l'esecuzione di interventi di manutenzione/revisione sulla caldaia e sull'impianto.

Considerato che le condizioni impiantistiche non sono risultate rilevabili de visu all'atto del sopralluogo, l'intervento di un tecnico avrebbe potuto evidenziare la necessità di eseguire opere non esattamente quantificabili preliminarmente, con aggravio di spese non autorizzate a carico della procedura, in caso di malfunzionamento; il tutto, tenendo anche conto che l'abitazione è in locazione dal 2006, e che da tale data non è noto se siano stati effettuati controlli/manutenzioni sulla caldaia.

Pertanto, si è evidenziata l'impossibilità di registrare l'APE redatto (**v. ALL. 6.1**) presso gli uffici competenti. Quindi al tecnico APE è stato conferito un incarico ridotto, avente ad oggetto la redazione dell'APE con individuazione della classe energetica dell'abitazione, ma senza registrazione presso il Catasto CENED Fvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (**v. ALL. 1.7**).

Dall'Attestato di Prestazione Energetica prodotto si desume (v. ALL. 6.1):
 classe energetica= C;
 indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 54,27 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. 3.5.1. ALL. 3.5.2) fino alla data del 05.09.2023, ed altresì sul soggetto [REDACTED] (v. ALL. 3.5.3) fino al 19.09.2023 non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIA [REDACTED] DAL 28.06.2005 (v. ALL. 3.1):

[REDACTED];
 dal 28/06/2005 ad oggi;
 In forza di atto di compravendita autenticato nelle firme a rogito di Notaio Antonio Carlo Scalettaris di Noale (VE), in data 28/06/2005, ai nn. 96460;
 trascritto a Pordenone (PN), in data 28/07/2005, ai nn. 13151-13146/8432-8427.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2, ALL. 3.1.4):

Trascrizione: Pordenone (PN) Data trascrizione: 28.07.2005 – RG 13151 - RP 8432;
 Il titolo è allegato alla seguente trascrizione: Data trascrizione: 28.07.2005 – RG 13146 - RP 8427;

Parte venditrice:

[REDACTED],
 CF: 01091070324, rappresentata dall'Amministratore Unico [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

(tra le altre) [REDACTED],
 residente a Roma in via Pascolare Basso n. 1.

Gli acquirenti, previa ammonizione a loro rivolta dal notaio autenticante sull'obbligo di dire la verità, dichiarano ai sensi del DPR 445/2000 di essere tutti di stato libero;

Oggetto di compravendita:

La società [REDACTED] come sopra rappresentata vende ed in piena proprietà trasferisce agli acquirenti (tra cui [REDACTED]), che accettano ed acquistano, porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Comune di Sesto al Reghena alla via Degani; in particolare:

F) la società [REDACTED] vende ed in piena proprietà trasferisce alla signora [REDACTED], che accetta ed acquista, gli immobili così censiti in: Catasto Fabbricati del Comune di Sesto al Reghena:

FL. 27, MN 265, SUB. 5, via E. Degani, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5, Rendita euro 258,23;

FL. 27, MN 265, SUB. 12, via E. Degani, p.T, cat. C/6, cl. 3, mq 12, Rendita euro 22,93;

Il tutto, tra confini noti alle parti.

Alle unità compravendute segue e compete la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 con particolare riferimento ai seguenti: beni comuni non censibili:

FL. 27, MN 265, SUB. 16, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto comune);

FL. 27, MN 265, SUB. 17, via E. Degani, p. T-1, bene comune non censibile (parte coperta esclusiva ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6);

FL. 27, MN 265, SUB. 18, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo al sub. 1);

FL. 27, MN 265, SUB. 19, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo al sub. 3);

FL. 27, MN 265, SUB. 20, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo ai subb. 1, 2, 3, 5, 7);

FL. 27, MN 265, SUB. 21, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo ai subb. 1, 2, 3, 5, 7);

FL. 27, MN 265, SUB. 22, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo al sub. 7).

La compravendita avviene a corpo e non a misura, nello stato e grado in cui gli immobili si trovano, con ogni annesso infisso, azioni, diritti e ragioni, servitù attive e passive, ed in particolare con:

Presenza di servitù:

Servitù attiva di transito per tutti gli usi, costituita con atto per Notaio G. Pascatti in data 21.11.1997 rep. n. 74.683, trascritto a Pordenone il 04.12.1997 ai nn. 14056/10493;

Dichiarazioni della parte venditrice:

La parte venditrice dichiara e garantisce che gli immobili compravenduti con il presente atto sono attualmente liberi da rapporti di locazione.

Ai sensi della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, e con riferimento alle unità immobiliari compravendute, la parte venditrice dichiara:

che il fabbricato di cui le unità compravendute fanno parte venne edificato in piena conformità alle prescrizioni di cui alla concessione edilizia del 10.03.2001 prot. n. 01/C03030 con rilascio di abitabilità del 22.09.2003 prot. n. 9817/02, pratica 03/A01747;

che le unità in oggetto non vennero ulteriormente interessate dopo tale data da ulteriori interventi o modifiche rilevanti ai fini della disciplina urbanistica.

PRECEDENTE PROPRIETARIA [REDACTED] SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA DAL 28.06.2005 AL 28.06.2005 (v. ALL. 3.2):

[REDACTED]
[REDACTED]; dal 28/06/2005 al 28/06/2005.

In forza di atto di compravendita autenticato nelle firme a rogito di Notaio Antonio Carlo Scalettaris di Noale (VE), in data 28/06/2005, ai nn. 95459;

trascritto a Pordenone (PN), in data 28/07/2005, ai nn. 13145/8426.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO: (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2)

Parte venditrice:

[REDACTED], rappresentata dall'Amministratore Unico
[REDACTED];

Parte acquirente:

[REDACTED]
[REDACTED];

Oggetto di compravendita:

La società [REDACTED] come sopra rappresentata vende ed in piena proprietà trasferisce alla società [REDACTED], che come sopra rappresentata accetta ed acquista, le porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio sito in Comune di Sesto al Reghena alla via E. Degani, il tutto così censito in:

Catasto Fabbricati del Comune di Sesto al Reghena:

FL. 27, MN 265, SUBB. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14;

Tra cui le unità immobiliari così distinte:

FL. 27, MN 265, SUB. 5, via E. Degani, p.1, cat. A/2, cl. 2, vani 2,5, Rendita euro 258,23;

FL. 27, MN 265, SUB. 12, via E. Degani, p.T, cat. C/6, cl. 3, mq 12, Rendita euro 22,93;

Il tutto, tra confini noti alle parti.

Alle unità compravendute segue e compete la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 con particolare riferimento ai seguenti beni comuni non censibili:

FL. 27, MN 265, SUB. 16, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto comune);
 FL. 27, MN 265, SUB. 17, via E. Degani, p. T-1, bene comune non censibile (parte coperta esclusiva ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6);
 FL. 27, MN 265, SUB. 18, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo al sub. 1);
 FL. 27, MN 265, SUB. 19, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo al sub. 3);
 FL. 27, MN 265, SUB. 20, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo ai subb. 1, 2, 3, 5, 7);
 FL. 27, MN 265, SUB. 21, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo ai subb. 1, 2, 3, 5, 7);
 FL. 27, MN 265, SUB. 22, via E. Degani, p. T, bene comune non censibile (scoperto esclusivo al sub. 7);

Presenza di servitù:

Servitù attiva di transito per tutti gli usi, costituita con atto per Notaio G. Pascatti in data 21.11.1997 rep. n. 74.683, trascritto a Pordenone il 04.12.1997 ai nn. 14056/10493;

Dichiarazioni della parte venditrice:

La parte venditrice dichiara e garantisce che gli immobili compravenduti con il presente atto sono attualmente liberi da rapporti di locazione.

Ai sensi della disciplina urbanistica ed edilizia vigente, e con riferimento alle unità immobiliari compravendute, la parte venditrice dichiara:

che il fabbricato di cui le unità compravendute fanno parte venne edificato in piena conformità alle prescrizioni di cui alla concessione edilizia del 10.03.2001 prot. n. 01/C03030;

rilascio di abitabilità del 22.09.2003 prot. n. 9817/02, pratica 03/A01747;

che le unità in oggetto non vennero ulteriormente interessate dopo tale data da ulteriori interventi o modifiche rilevanti ai fini della disciplina urbanistica.

PRECEDENTE PROPRIETARIA DEL TERRENO SUL QUALE È STATO REALIZZATO IL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE GLI IMMOBILI PIGNORATI - SOCIETÀ [REDACTED] - COSTRUTTRICE (v. ALL. 3.3):

[REDACTED] dal 24/08/2000 al 28/06/2005.

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Giovanni Pascatti di San Vito al Tagliamento (PN), in data 24/08/2000, ai nn. 95031/23388;

trascritto a Pordenone (PN), in data 05/09/2000, ai nn. 12179/8712.

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

[REDACTED] con sede in Sesto al Reghena,

[REDACTED] rappresentata da MILANI FRANCESCO nato a Sesto al Reghena (PN) il 08.11.1953;

Parte acquirente:

[REDACTED];

Oggetto di compravendita:

terreno catastalmente così distinto:

Catasto Terreni del Comune di Sesto al Reghena: **FL. 27, MN 265**, partita n. 7969, sem. 4,

Ha 0.09.00 (are nove), RD L. 14.850, RA L. 9.450;

Posto tra i seguenti confini: FL. 27 MN 332, 57, 342;

Provenienza:

il terreno è pervenuto agli originari soci della società venditrice per successione in morte di MILANI ASPRINO deceduto il 23.09.1985, denuncia di successione n. 82 vol. 661 e successiva n. 82 vol. 667 Ufficio Registro di Pordenone; e successivamente alla società venditrice con atto di Costituzione società per Notaio Pascatti in data 28.11.1985 rep. n. 16012/4759, registrato a Pordenone il 12.12.1985 al n. 7977 mod. I;

Presenza di servitù:

La vendita avviene nell'attuale stato e grado degli immobili, con tutti i diritti inerenti, servitù attive e passive, ed in particolare con la servitù attiva di transito per tutti gli usi, così come costituita con atto di compravendita per Notaio Giovanni Pascatti in data 21.11.1997, rep. n. 74683/19182, registrato a Pordenone in data 11.12.1997 al n. 3899 mod. I, trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Pordenone in data 04.12.1997 ai nn. 14056/10493.

DATI SALIENTI DESUNTI DA TITOLO CONTENENTE, TRA L'ALTRO, COSTITUZIONE DI SERVITÙ IN FAVORE DEL MAPPALE 265 DEL FL. 27 (sul quale insiste il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati): (v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3)

Il titolo è allegato alla trascrizione: Data trascrizione: 04.12.1997 – RG 14055 - RP 10492;

Parte venditrice:

_____, rappresentata dal socio legale rappresentante della società: _____

Parti acquirenti:

Oggetto di compravendita:

la società vende a _____, che acquistano in parti uguali tra loro:

A) **FABBRICATO DI ABITAZIONE**: facente parte di complesso bifamiliare, tuttora allo stato grezzo ed edificato nelle strutture portanti, perimetrali e di copertura, insistente sul fondo: Catasto Terreni: PARTITA N. 2287 FL. 27 MN 220 (ex 220/a), sem. 4, Ha 0.04.90, RD L. 8.085, RA L. 5.145;

B) **AREA DA DESTINARSI A STRADA DI ACCESSO**: Catasto Terreni: PARTITA N. 2287 FL. 27 MN 347 (ex 220/b), sem. 4, Ha 0.01.00, RD L. 1.650, RA L. 1.050; il tutto, tra i seguenti confini: MAPPALE 245, 219, 236, 341, 340;

Provenienza:

agli originari soci della società venditrice per successione in morte di _____ deceduto il 23.09.1985, denuncia di successione n. 82 vol. 661 e successiva n. 82 vol. 667 Ufficio Registro di Pordenone; e successivamente alla società venditrice con atto di Costituzione società per Notaio Pascatti in data 28.11.1985 rep. n. 16012/4759, registrato a Pordenone il 12.12.1985 al n. 7977 mod. I;

Urbanistica - edilizia:

la parte venditrice dichiara che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è stata eseguita in forza di:

licenza edilizia rilasciata in data 23.12.1980 n. 398/80; autorizzazione in sanatoria in data 02.05.1996 prot. n. 1828, pratica edile n. 94/A00446; e che successivamente non sono state eseguite opere che richiedessero autorizzazioni comunali;

Servitù:

la p.la fl. 27 MN 347 adibita a strada è soggetta a servitù di transito per tutti gli usi a favore del mappale fl. 27 MN 45 che rimane di proprietà della società venditrice, nonché dei mappali del fl. 27 numeri: 336, 219, 343, 57, 342, **265**, 341, 196, 340, 197 di proprietà di terzi;

Costituzione di altra servitù:

viene inoltre costituita servitù passiva di transito pedonale per una larghezza di m 1,50 sul lato sud, ed una servitù passiva di transito carraio per una larghezza di m 4,50 lungo il lato nord a carico del mappale fl. 27 MN 220 oggi compravenduto, ed a favore del fondo fl. 27 MN 245 che rimane di proprietà della venditrice, onde accedere e regredire dalla strada di accesso fl. 27 MN 347.

7.

PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 00/C02888** (archiviata e superata dalla pratica n. 01/00C03030)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Progettista: geom. [REDACTED]

Per lavori: di realizzazione di un edificio residenziale a n. 7 unità abitative in Sesto al Reghena, via E. Degani

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 07/09/2000 al n. di prot. 10839

Rilascio in data 17/11/2000 al n. di prot. 10839 pratica n. 00/C02888;

NOTE:

Dagli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Sesto al Reghena (v. ALL. 4.1, ALL. 4.4.1, ALL. 4.4.2, ALL. 4.4.3), si desume che il progetto prevedeva la costruzione, su terreno censito al fl. 27 p.lla 265 di proprietà della società costruttrice [REDACTED] (v. ALL. 4.5.8 pag. 69), di un complesso residenziale con n. 7 unità abitative servite da vano scala esterno, e relativi posti auto. La pratica di concessione edilizia in oggetto risulta essere stata approvata e poi archiviata e superata dalla successiva pratica edilizia n. 01/00C03030 (v. ALL. 4.5), come richiesto dalla società costruttrice [REDACTED] (v. ALL. 4.5.8 pag. 65).

Documentazione contenuta negli atti della pratica n. 00/C02888 trasmessi dall'UTC di Sesto al Reghena in data 22.09.2023 (v. ALL. 4.4.1):

Atti della pratica edilizia (v. ALL. 4.4.2):

richiesta di concessione edilizia presentata dalla ditta [REDACTED] in data 07.09.2000 prot. n. 10839;

richiesta di integrazioni in data 18.11.2000 prot. n. 10839;

concessione di costruzione n. 00/C02888, pratica n. 00/C02888, prot. n. 10839 in data 17.11.2000;

avviso di rilascio concessione in data 24.11.2000;

pareri igienico-sanitari in date 25.09.2000, 06.10.2000, 07.11.2000 emessi da ASS n. 6 Friuli Occidentale;

precisazioni del progettista sul parere igienico-sanitario;

documentazione integrativa della pratica edile: dichiarazione sul rispetto in materia di superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati L. 13 del 09.01.1989 e D.M. n. 236 del 14.06.1989;

grafici interventi di adattabilità; relazione tecnica ai sensi della L. 13 del 09.01.1989 con grafici;

tav. 1: estratto di mappa, piante, prospetti, planimetrie, sezioni;

tav. 2: tabella superfici dei locali di ciascun appartamento, assonometria del fabbricato, planimetrie;

tav. 3: planimetrie ai vari livelli (seminterrato, rialzato, primo, secondo);

tav. 4: prospetti e sezioni; relazione tecnico illustrativa del progettista;

dichiarazione del Notaio Giovanni Pascatti sull'acquisto del terreno da parte della società costruttrice;

rilevazione statistica dell'attività edilizia, modello ISTAT;

Scheda anagrafica [REDACTED] (v. ALL. 4.4.3).

Numero pratica: 01/00C03030

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Progettista e direttore dei lavori: ing. [REDACTED]; Direttore dei lavori subentrato in sostituzione del precedente: geom. [REDACTED];

Per lavori: di realizzazione di un edificio residenziale a n. 7 unità abitative e rispettivi garage in Sesto al Reghena via E. Degani

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/01/2001 al n. di prot. 514

Rilascio in data 10/03/2001 al n. di prot. 514 pratica 01/C03030

Abitabilità/agibilità in data 22/09/2003 al n. di prot. 9817/02 pratica 03/A01747;

NOTE:

Dagli atti della pratica resi disponibili dall'UTC del Comune di Sesto al Reghena (v. ALL. 4.1, ALL. 4.5.1, da ALL. 4.5.2 ad ALL. 4.5.8), si desume che il progetto prevedeva la costruzione, su terreno censito al fl. 27 p.lla 265 di proprietà della società costruttrice [REDACTED], di un complesso residenziale con n. 7 unità abitative disposte su 3 piani e servite da vano scala esterno, con rispettivi garage al piano terra e spazio esterno di manovra.

Il tutto, recintato e dotato di 2 accessi fronte strada, uno pedonale e l'altro carraio.

Dalla relazione tecnica illustrativa del progettista (v. ALL. 4.5.8 pagg. 17-22) si desume che il progetto costituisce variante di quello accolto e autorizzato in data 17.11.2000, pratica edilizia n. 00/C02888, e che la variante riguarda l'eliminazione del piano interrato e l'allargamento del piano terra al fine di ricavare lo spazio per la realizzazione dei garage al piano terra.

Inizio lavori: 15.03.2001; fine lavori: 10.06.2002 (v. ALL. 4.5.3 pag. 11).

Documentazione contenuta negli atti della pratica n. 01/00C03030 trasmessi dall'UTC di Sesto al Reghena in data 25.09.2023 (v. ALL. 4.5.1):

Atti della pratica edilizia (v. ALL. 4.5):

Pratica di abitabilità (v. ALL. 4.5.2):

comunicazione di inizio lavori in data 15.03.2001;

certificato di abitabilità in data 22.09.2003 prot. n. 9817/02 pratica 03/A01747 (pag. 5);

visura catastale relativa al soggetto [REDACTED], elaborato planimetrico catastale, planimetrie catastali delle unità immobiliari;

richiesta di abitabilità in data 19.07.2002 prot. n. 9817;

Richiesta di abitabilità e documenti allegati (v. ALL. 4.5.3):

Dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità delle opere lavori al progetto, in data 18.07.2022 (pag. 4);

certificato di collaudo statico in data 12.07.2022 (pagg. 5-8);

dichiarazione ai sensi della L. 13/1989 (pag. 9);

segnalazione ultimazione lavori in data 10.06.2022 (pagg. 11-12);

dichiarazione conformità impianti elettrici in data 20.06.2022 (pagg. 14, 16-17);

certificazione conformità impianto termoidraulico in data 18.06.2022 (pag. 15);

relazione tecnica e schema impianto elettrico con planimetrie;

Relazione tecnica contenimento consumo energetico (v. ALL. 4.5.4):

Progetto impianto di riscaldamento (v. ALL. 4.5.5):

Calcolo dispersioni di calore per ogni singolo ambiente;

dati tecnici impianto;

planimetrie dei vari piani; dati relativi ai singoli appartamenti;

Certificato di regolare esecuzione dei lavori, concessione edilizia 01/C03030 del 10.03.2001 e relativa domanda (v. ALL. 4.5.6):

certificato di regolare esecuzione dei lavori (pag. 12);
concessione di costruzione n. 01/C03030, pratica n. 01/C03030, prot. n. 514, in data 10.03.2001 (pagg. 13-16);
richiesta concessione edilizia presentata in data 12.01.2001, prot. n. 514 per la costruzione di nuovo edificio residenziale con n. 7 unità abitative (pagg. 17-21);
relazione di progetto: calcolo dei volumi del fabbricato;
planimetrie dei vari piani, sezioni;

Elaborati di progetto (v. ALL. 4.5.7):

relazione sulla legge 13/1989;
tav. 1: planimetrie stato di progetto;
tav. 2: assonometria, planimetria stato di progetto;
tav. 3: piante di progetto ai vari piani, tabelle superfici dei locali di ciascuna unità immobiliare;

Elaborati di progetto ed atti relativi alla concessione di costruzione (v. ALL. 4.5.8):

tav. 4: prospetti e sezioni;
tav. 5: piante ai sensi della legge 13/1989;
tav. 5: planimetrie e sezioni comparative stato di progetto;
relazione tecnica illustrativa (pagg. 17-22);
concessione di costruzione n. 01/C03030, pratica n. 01/C03030, prot. n. 514, in data 10.03.2001 (pagg. 23-26);
relazione illustrativa caratteristiche dei materiali (pag. 27);
comunicazione inizio lavori in data 15.03.2001 (pag. 28);
relazione sulla legge 13/1989 (pagg. 29-31);
comunicazione nominativo di nuovo direttore dei lavori in data 13.01.2022;
dimissioni direttore dei lavori in data 11.12.2001 prot. n. 15379;
avviso rilascio concessione;
calcolo costo di costruzione e pagamenti;
richiesta integrazioni alla concessione;
parere igienico-sanitario sul progetto;
richiesta di archiviazione della vecchia pratica di concessione edilizia approvata (pag. 65);
dichiarazione del Notaio Giovanni Pascatti sull'acquisto del terreno da parte della società costruttrice (pag. 69).

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

PREMESSE:

In risposta alla richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata (v. ALL. 4.1) l'Ufficio Tecnico del Comune di Sesto al Reghena (PN) ha reperito in archivio ed ha trasmesso a mezzo we-transfer le scansioni di atti delle pratiche edilizie, così come riportati in ALL. 4.4 ed ALL. 4.5 ed elencati in ELENCO ALLEGATI della presente relazione;

in particolare, l'UTC ha trasmesso atti relativi alle seguenti pratiche edilizie:

Pratica edilizia n. 00/C02888 (v. ALL. 4.4) relativa alla realizzazione di un edificio residenziale a n. 7 unità abitative in via E. Degani, fl. 27, p.lla 265 (pratica successivamente archiviata e superata dalla pratica 01/00C03030);

Pratica edilizia n. 01/00C03030 (v. ALL. 4.5) avente ad oggetto;

concessione edilizia del 10.03.2001 prot. n. 514 relativa alla realizzazione di un edificio residenziale a n. 7 unità abitative su 3 livelli e rispettivi garage al piano terra, in via E. Degani, fl. 27 p.la

265 (v. ALL. 4.5.8 pagg. 23-26);

certificato di abitabilità rilasciato in data 22.09.2003 prot. n. 9817/02 pratica n. 03/A01747

(v. ALL. 4.5.3 pag. 5);

dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità delle opere al progetto approvato, redatta in data 18.07.2022 (v. ALL. 4.5.3 pag. 4);

certificato di regolare esecuzione dei lavori redatto dal direttore dei lavori in data 19.07.2002

(v. ALL. 4.5.6 pag. 12);

certificato di collaudo statico in data 12.07.2002 (v. ALL. 4.5.3 pagg. 5-8);

certificati di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico (v. ALL. 4.5.3 pagg. 14-17);

PRECISAZIONI:

L'Ufficio Tecnico Comunale di Sesto al Reghena (PN):

ha rilasciato, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti del 05.09.2023 acquisita con prot. n. 10115, la nota scritta (v. ALL. 1.1 pagg. 1-3), espressamente richiesta, contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie presenti nell'archivio comunale e relative agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva; da tale nota in data 30.10.2023, prot. n. 10115/12210, si desume testualmente quanto segue:

"In riferimento alla Vs. richiesta prot. 10115 del 5.09.2023 di accesso agli atti amministrativi, si comunica che da opportune ricerche effettuate nei nostri archivi, agli atti risultano le seguenti pratiche edilizie: Concessione edilizia pratica 01/C03030 rilasciata in data 10.03.2001 con rispettiva abitabilità 03/A01747 rilasciata in data 22.09.2003 riguardante la costruzione di un complesso residenziale di n. 7 unità abitative e recinzione in via E. Degani sull'immobile distinto al Foglio 27 mappale 265. Le abbiamo trasmesse tramite un link we-transfer, si comunica che nei nostri archivi non sono presenti ulteriori pratiche riferite all'immobile" (v. ALL. 4.1 pag. 1);

ha rilasciato il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori prot. n. 10115 in data 16.10.2023 (v. ALL. 4.2);

ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica prot. n. 10117 in data 16.10.2023 (v. ALL. 4.3).

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA DELL'ABITAZIONE:

L'assetto dell'abitazione al piano primo, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL 1.5, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2), risulta difforme rispetto a quello rappresentato nei grafici di progetto autorizzato di cui alla pratica edilizia n. 01/00C03030, concessione del 10.03.2001 prot. n. 514 (v. ALL. 4.5.7, ALL. 4.5.8), come si evince dagli schemi planimetrici esplicativi di raffronto, in cui le difformità sono state evidenziate in colore rosso (v. ALL. 5.2.5 pag. 3).

La difformità edilizia è stata riscontrata all'interno del locale ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, previsto in progetto come unico locale a pianta rettangolare dotato di n. 2 finestre con affaccio sulla scala di collegamento interpiano;

in tale locale sono state realizzate, senza alcuna pratica edilizia, due pareti divisorie che delimitano una piccola camera, ubicata immediatamente alla destra di chi entra nell'abitazione;

tale camera, dotata di una finestra, è accessibile mediante vano porta dal locale ingresso-soggiorno-pranzo-cucina; per effetto di tale modifica, quest'ultimo locale risulta di superficie ridotta rispetto a quella originaria, e presenta attualmente pianta ad L anziché rettangolare;

la piccola camera ricavata, adibita a studio e camera da letto singola, presenta una superficie netta di circa 7,18 mq, inferiore a quella minima indispensabile per l'abitabilità di una camera da letto singola, che deve essere pari ad almeno 9,00 mq netti secondo le norme vigenti.

La difformità edilizia riscontrata consiste in una modifica non assentita, presumibilmente effettuata in data successiva al certificato di regolare esecuzione ed alla dichiarazione di conformità delle opere al progetto autorizzato, redatti dal direttore dei lavori, come sopra esposto e documentato.

Tale difformità edilizia non è sanabile poiché contrasta con le norme tecniche ed igienico-sanitarie sull'abitabilità dei locali; infatti la camera studio/letto singolo ricavata non rispetta la superficie minima per l'abitabilità.

Pertanto, in questa sede si è prevista la riduzione in pristino del locale ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, mediante eliminazione della piccola camera e delle pareti divisorie che la delimitano (evidenziate in rosso in **ALL. 5.2.5 pag. 3**);

per effetto della riduzione in pristino dell'assetto edilizio, risulterà automaticamente ripristinata anche la conformità catastale dell'abitazione, il cui assetto ritornerà corrispondente a quello originario, rappresentato nella planimetria catastale (v. **ALL. 2.7.1**) depositata anche negli atti della pratica edilizia (v. **ALL. 4.5.2 pag. 16**).

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DEL GARAGE:

L'assetto del garage al piano terra, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. **ALL. 1.5, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.3**), appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nei grafici di progetto autorizzato di cui alla pratica edilizia n. 01/00C03030, concessione del 10.03.2001 prot. n. 514 (v. **ALL. 4.5.7, ALL. 4.5.8**), come si evince dagli schemi planimetrici esplicativi di raffronto (v. **ALL. 5.2.5**).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ABITAZIONE:

AVVENUTA REALIZZAZIONE DI CAMERA NEL SOGGIORNO-CUCINA:

Difformità edilizia riscontrata all'interno del locale ingresso-soggiorno-cucina, previsto in progetto autorizzato come unico locale a pianta rettangolare dotato di n. 2 finestre con affaccio sul vano scala; in tale locale sono state realizzate due pareti divisorie che delimitano una piccola camera, ubicata immediatamente alla destra di chi entra nell'abitazione; tale camera, dotata di una finestra, è accessibile mediante vano porta dal locale ingresso-soggiorno-pranzo cucina e presenta superficie inferiore a quella abitabile per una camera da letto singola.

Regolarizzabili mediante: riduzione in pristino del locale ingresso-soggiorno-cucina come da progetto autorizzato.

Descrizione delle opere da sanare: eliminazione della camera mediante rimozione della porta di comunicazione con il soggiorno, demolizione delle tramezzature, revisione/rappezzi di finiture (intonaco e tinteggiatura) sulle superfici di pareti e soffitto a contatto con le tramezzature asportate, trasporto a discarica del materiale di risulta; il tutto, comprese le necessarie opere connesse, preliminari e consequenziali;

riduzione in pristino ingresso-soggiorno-cucina: € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note:

Il costo delle opere per l'eliminazione della piccola camera e per il ripristino dell'assetto originario del locale ingresso-soggiorno-cucina è stato stimato, in linea indicativa e prudenziale, in complessivi € 1.500,00 attraverso computo metrico estimativo con applicazione di prezzi per opere edili correnti alla data di stesura della presente relazione; si precisa, tuttavia, che il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante, poiché un calcolo esatto potrà essere ottenuto soltanto all'atto della concreta programmazione esecutiva delle opere, in tempi e condizioni attualmente non prevedibili (tra cui eventuali variazioni dei prezzi delle opere, nel tempo intercorrente tra la stesura della presente relazione, l'aggiudicazione all'asta degli immobili pignorati ed il trasferimento della proprietà).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del C.C. n. 23 del 07.06.2017 (v. ALL. 4.3);
Zona omogenea:	"B", sottozona "B2" - residenziale di completamento estensiva
Norme tecniche di attuazione:	Strumenti urbanistici vigenti: (v. ALL. 4.3) Piano Regolatore Generale Comunale aggiornato alla variante n. 42, approvato con deliberazione del C.C. n. 23 del 07.06.2017, confermata con deliberazione del Presidente Giunta Regionale n. 1498 del 04.08.2017, esecutiva dal giorno 24.08.2017, a seguito pubblicazione sul BUR - FVG n. 34 del 23.08.2017; successiva variante n. 44 al Piano Regolatore Generale Comunale, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 07.03.2018, esecutiva a far data dal giorno 22.03.2018 a seguito di pubblicazione sul BUR - FVG n. 12 del 21.03.2018. Le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono specificate negli estratti dalle norme tecniche di attuazione allegate al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 10117 in data 16.10.2023 rilasciato dal Comune di Sesto al Reghena (PN) in risposta alla richiesta pervenuta il 05.09.2023 ed acquisita con protocollo n. 10117 (v. ALL. 4.3). Dal certificato di destinazione urbanistica si deduce che l'area censita al foglio 27 mappale 265 (su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate) ricade in sottozona "B2"- residenziale di completamento estensivo; in questa zona si applicano i vincoli e le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione - Variante 42/44 al PRGC di cui agli artt. 16, 20, 22 bis (v. ALL. 4.3).

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è avvenuta in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di progetti approvati e ritenuti dal Comune di Sesto al Reghena (PN) rispettosi degli strumenti urbanistici e dei regolamenti all'epoca vigenti (v. ALL. 4.4, ALL. 4.5).

Il Comune di Sesto al Reghena, con riferimento alla richiesta pervenuta il 05.09.2023, ha rilasciato in data 16.10.2023 certificato prot. n. 10115 di insussistenza di provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 40 e 41 della legge n. 47 del 28.02.1985 e s.m. e i. Dal certificato risulta che, visti gli atti di ufficio emersi dalla relativa ricerca di archivio, l'immobile ubicato in Comune di Sesto al Reghena (PN), catastalmente individuato al foglio 27 mappale 265, subb. 5 e 12 non è assoggettato ad alcun provvedimento sanzionatorio (v. ALL. 4.2).

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

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **81,20**

È posto al piano: primo (abitazione); terra (garage)

L'edificio è stato costruito nel: 2001-2003

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno n. 5 (abitazione);

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 m (abitazione); 2,80 m (garage);

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 3 (piani terra, primo, secondo) e di cui interrati nessuno.

Stato di manutenzione generale: discreto.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il corpo unico pignorato si compone di 2 unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale "RESIDENCE ALL'ABBAZIA", sito in Sesto al Reghena (PN) in via E. Degani n. 9.

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate nell'ala nord-est del fabbricato, privo di ascensore e comprendente abitazioni ai piani terra, primo e secondo servite da scala di collegamento interpiano esterna coperta, oltre a box-garage pertinenziali al piano terra, serviti da spazio comune di manovra.

Le unità immobiliari pignorate, nell'assetto riscontrato in sito alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5) ed attestato dalla documentazione fotografica (v. ALL. 5.1.1, ALL. 5.1.2, ALL. 5.1.3), sono le seguenti (v. ALL. 5.2.1):

1) abitazione al piano primo, interno n. 5, accessibile dal pianerottolo del vano scala comune di collegamento interpiano; l'abitazione alla data dell'accesso è risultata costituita da: locale ingresso-soggiorno-cucina, piccola camera da letto singola da questo accessibile, disimpegno, camera da letto matrimoniale comunicante con terrazzo, bagno finestrato;

si precisa tuttavia che l'abitazione, nell'assetto conforme a quello catastale ed edilizio (da ripristinare attraverso l'eliminazione della piccola camera singola, non abitabile, che è stata ricavata all'interno del soggiorno) sarà costituita da: locale ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, camera da letto matrimoniale comunicante con terrazzo, bagno finestrato;

2) box-garage esclusivo pertinenziale al piano terra, con accesso carrabile dalla strada pubblica via E. Degani attraverso cancello afferente a spazio scoperto di manovra comune che serve i box-garage di pertinenza delle varie abitazioni del fabbricato.

FABBRICATO E SPAZI COMUNI:

Da via E. Degani civico n. 9, attraverso cancelletto pedonale si accede a spazi scoperti comuni afferenti alla scala aperta/coperta di collegamento interpiano del fabbricato (v. ALL. 5.1.1 foto 1, da 7 a 16); il portoncino di ingresso all'abitazione pignorata si trova al centro del pianerottolo della scala alla quota del piano primo, di fronte a chi sale (v. ALL. 5.1.1 foto da 17 a 20).

L'abitazione pignorata prospetta sul fronte nord-est del fabbricato ed è evidenziata in ALL. 5.1.1 foto 5-6.

Da via E. Degani attraverso cancello carrabile si accede allo scoperto comune che funge da spazio di manovra dei box-garage di pertinenza delle abitazioni (v. ALL. 5.1.1 foto da 21 a 26); il portone di ingresso al box-garage pignorato è il terzo da destra verso sinistra per chi guarda la facciata prospiciente lo scoperto, ed è evidenziato in ALL. 5.1.1. foto 5-6.

ABITAZIONE:

Dal portoncino interno n. 5, aperto al centro del pianerottolo del primo piano (v. ALL. 5.1.2 foto da 1 a 4), si accede all'interno dell'abitazione, e precisamente ad un locale su pianta ad L che funge da ingresso-soggiorno con zona cucina, dotato di finestra con affaccio sul pianerottolo della scala (v. ALL. 5.1.2 foto da 5 a 15); nella zona cucina è presente caldaia a gas metano per il riscaldamento autonomo dell'abitazione e per la produzione di acqua calda sanitaria (v. ALL. 5.1.2 foto 10, 13, 16-17, ALL. 5.2.1); dal locale soggiorno-cucina si accede, mediante vano porta, ad una piccola camera adibita a studio e letto singolo, a pianta pressoché rettangolare, dotata di finestra con affaccio sul pianerottolo della scala (v. ALL. 5.1.2 foto da 18 a 23, ALL. 5.2.1); questa camera è stata ricavata mediante chiusura con pareti divisorie di una porzione dell'originario locale ingresso-soggiorno-cucina; quest'ultimo era originariamente a pianta rettangolare come rappresentato nella planimetria catastale, e dotato di 2 finestre con affaccio sul pianerottolo della scala (v. ALL. 2.7.1).

Il locale soggiorno comunica, mediante vano porta, con disimpegno cieco a pianta rettangolare, a servizio del bagno e della camera da letto matrimoniale (v. ALL. 5.1.2 foto da 24 a 33; ALL. 5.2.1); dal disimpegno si accede alla camera da letto matrimoniale, a pianta rettangolare, dotata di porta finestra afferente al terrazzo (v. ALL. 5.1.2 foto da 34 a 49, 62, ALL. 5.2.1); il terrazzo, a pianta rettangolare, prospetta sul fronte nord-est del fabbricato ed affaccia sullo scoperto comune e su spazi verdi circostanti (v. ALL. 5.1.2 foto da 50 a 62, ALL. 5.2.1); dal disimpegno si accede al bagno, a pianta rettangolare, dotato di finestra con affaccio sul terrazzo ed accessoriato con lavabo, bidet, wc, vasca da bagno e lavatrice (v. ALL. 5.1.2 foto da 64 a 82, ALL. 5.2.1).

GARAGE:

Dallo spazio di manovra comune adiacente al fronte nord-est del fabbricato si accede, mediante portone basculante, al box-garage di pertinenza dell'abitazione (v. ALL. 5.1.3 foto da 1 a 6); alla data dell'accesso il locale garage, a pianta rettangolare, è risultato ingombro di masserizie depositate e non completamente ispezionabile sul piano di calpestio e nella parte basamentale delle pareti (v. ALL. 5.1.3 foto da 7 a 18, ALL. 5.2.1); lo spazio esterno comune di manovra comunica, mediante altri spazi scoperti comuni circostanti il fabbricato, con il vano scala a servizio delle abitazioni e con l'ingresso pedonale al complesso (v. ALL. 5.1.3 foto da 19 a 25).

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:

Alla data dell'accesso (v. ALL. 1.5, ALL. 5) gli immobili pignorati sono risultati in discrete condizioni generali. I locali dell'abitazione sono dotati di elementi costitutivi realizzati nell'ultimo ventennio e di media qualità, evidenziatisi in discreto stato di conservazione e manutenzione attraverso le ispezioni de visu effettuate, in assenza di indagini strumentali.

Non sono state effettuate indagini sulle strutture (fondali ed in elevazione) né sugli impianti.

In alcuni locali si è riscontrata la presenza di lievi e puntuali segni di umidità, localizzati rispettivamente in: camera da letto matrimoniale: nella parte sommitale della parete perimetrale esterna (esposta nord-est), all'attacco con il soffitto (v. ALL. 5.1.2 foto da 41 a 45);

bagno: porzione di soffitto immediatamente antistante la parete perimetrale esterna a destra della finestra (v. ALL. 5.1.2 foto 74-75-82).

Per la caldaia a gas di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria, ubicata nel locale soggiorno-cucina, non è risultato disponibile il libretto di impianto, per cui non sono noti i rapporti di controllo di efficienza energetica.

La documentazione è stata richiesta alla conduttrice dell'immobile sia nel verbale di accesso del 18.10.2023 (v. ALL. 1.5), sia con nota inviata a mezzo raccomandata a.r. il 08.11.2023, rimasta non consegnata in giacenza presso l'ufficio postale dal 14.11.2023 fino alla data dell'11.12.2023 di stesura della presente relazione (v. ALL. 1.8).

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **murature in laterizio leggero e tavellonato**

Riferito limitatamente a: corpi laterali a 2 piani del fabbricato.

Note: Dati desunti da certificato di collaudo statico in atti della pratica edilizia (v. ALL. 4.5.3 pagg. 5-8)

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **elementi lignei e doppio tavolato in legno con interposto materiale isolante**

Riferito limitatamente a: balconata esterna e appartamento al piano mansarda. Note: Dati desunti da certificato di collaudo statico in atti della pratica edilizia (v. ALL. 4.5.3 pagg. 5-8)

Fondazioni

tipologia: **a trave continua** materiale: **c.a.**

Note: Dati desunti da certificato di collaudo statico in atti della pratica edilizia (v. ALL. 4.5.3 pagg. 5-8)

Solai

tipologia: **in latero-cemento tipo Omnia-Bausta, isolati con Isocal**

Riferito limitatamente a: solai copertura piano terra e primo.

Note: Dati desunti da certificato di collaudo statico in atti della pratica edilizia (v. ALL. 4.5.3 pagg. 5-8) e da relazione illustrativa del progettista (v. ALL. 4.5.8 pagg. 17-22)

Strutture verticali

materiale: **c.a.**

Note: Dati desunti da certificato di collaudo statico in atti della pratica edilizia (v. ALL. 4.5.3 pagg. 5-8)

Strutture verticali

materiale: **muratura portante in laterizio**

Note: Dati desunti da relazione illustrativa del progettista in atti della pratica edilizia (v. ALL. 4.5.8 pagg. 17-22)

Travi

materiale: **c.a.**

Note: Dati desunti da certificato di collaudo statico in atti della pratica edilizia (v. ALL. 4.5.3 pagg. 5-8)

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello

tipologia: **pedonale ad anta** materiale: **metallico** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: ingresso pedonale al fabbricato al civico 9

Cancello

tipologia: **carrabile** materiale: **metallico** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: ingresso carrabile da strada pubblica ad area di manovra antistante i garages

Infissi esterni

tipologia: **anta singola o doppia ad anta-ribalta** materiale: **legno; vetri termocamera** protezione: **scuri ad ante** materiale protezione: **legno** condizioni: **da revisionare e registrare**

Riferito limitatamente a: abitazione

Infissi interni

tipologia: **a battente; scorrevole (disimpegno)** materiale: **legno** **tamburato** condizioni: **da revisionare**

Riferito limitatamente a: abitazione

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto**

Pareti esterne

materiale: **doppia muratura in laterizio con intercapedine isolante**coibentazione: **pannello polistirene estruso spessore 3 cm**rivestimento: **intonaco e tinteggiatura**

Note: Dati desunti da relazione illustrativa del progettista in atti della pratica edilizia (v. ALL. 4.5.8 pagg. 17-22)

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: abitazione

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **blindato rivestito in legno** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: portoncino ingresso abitazione

Portone di ingresso

tipologia: **basculante** materiale: **metallo** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: portone ingresso garage

Rivestimento

ubicazione: **pareti bagno, pareti zona cucina** materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**

Riferito limitatamente a: abitazione

Rivestimento

ubicazione: **pareti e soffitti** materiale: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **generalmente discrete**

Riferito limitatamente a: abitazione

Rivestimento

ubicazione: **pareti e soffitto** materiale: **intonaco** condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: garage

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone** conformità: **certificazione non disponibile**

Riferito limitatamente a: abitazione.

Note: i componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** conformità: **certificazione disponibile** riferita all'epoca di realizzazione.

Riferito limitatamente a: abitazione.

Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali. La certificazione di conformità dell'impianto elettrico è depositata negli atti della pratica edilizia di costruzione del fabbricato (v. ALL. 4.5.3 pagg. 14, 16-17)

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **gas metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **non verificabili** conformità: **certificazione disponibile** riferita all'epoca di realizzazione.

Riferito limitatamente a: abitazione.

Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali. La certificazione di conformità dell'impianto termoidraulico è depositata negli atti della pratica edilizia di costruzione del fabbricato (v. ALL. 4.5.3 pagg. 15).

Non è risultato disponibile il libretto di impianto relativo alla caldaia (per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria dell'abitazione) e neppure l'ultimo rapporto di controllo dell'efficienza energetica, richiesto alla conduttrice nel verbale di accesso (v. ALL. 1.5) e poi con comunicazione a mezzo raccomandata a.r. risultata in giacenza dal 14.11.2023 fino alla data dell'11.12.2023 (v. ALL. 1.8); le richieste sono rimaste senza esito.

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

La consistenza del corpo unico pignorato abitazione+garage (v. ALL. 5.2.1) 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 negli schemi planimetrici quotati in ALL. 5.2.3, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori negli schemi planimetrici in ALL. 5.2.2;

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):

sono state determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da altre unità immobiliari (di proprietà aliena o condominiale) per metà spessore;

SUPERFICIE REALE DEL TERRAZZO:

è stata determinata separatamente dalla superficie dei locali interni residenziali;

SUPERFICIE REALE DELL'ACCESSORIO GARAGE:

è stata 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 aliene o da spazi 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 UNICO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **68,97 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali	sup reale lorda	1,00	60,00	€ 1.000,00
terrazzo	sup reale lorda	0,30	2,45	€ 1.000,00
garage	sup reale lorda	0,50	6,52	€ 1.000,00

68,97

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un edificio

Valori relativi alla Agenzia del Territorio (v. ALL. 7.1)

Periodo: 1° semestre 2023

Zona: Sesto al Reghena (PN), capoluogo e borgate conurbate

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: appartamento in condominio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700,00

Valore di mercato max (€/mq): 900,00

Accessori:

unico (abitazione+garage)

1. Garage

Posto al piano terra

Composto da un unico locale

Sviluppa una superficie complessiva di 13,04 mq

Valore a corpo: € 0

L'accessorio garage consiste in un box-autorimessa costituente pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata sita al piano primo int. n. 5; è accessibile dalla strada pubblica via E. Degani mediante cancello carrabile afferente ad uno spazio scoperto di manovra comune; da qui, il garage è accessibile mediante portone.

Il garage è dotato di proprio identificativo catastale, come unità immobiliare al **fl. 27 p.IIIa 265 sub. 12 (v. ALL. 2.6.6, ALL. 2.7.2).**

L'accessorio garage è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce (v. ALL. 7.8).

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

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

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

in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (Sesto al Reghena capoluogo), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 20 mesi anteriori a novembre 2023 (v. ALL. 7.7);

applicando la procedura scientifico-matematica di sistemica 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. 7.8); conseguentemente si è determinato il valore unitario di mercato al metro quadrato di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in ALL. 7.8;

II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con:
i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1), come richiesto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1), ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati immobiliari risultate disponibili (v. ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5, ALL. 7.6);

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima, tenendo conto contestualmente
delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 7.7, ALL. 7.8) e delle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate (v. ALL. 7.1);

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

V) Decurtazione, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dell'importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato (v. ALL. 1.1) ed altresì dell'importo degli interventi necessari per la regolarizzazione edilizia.

Elenco fonti di documenti:

Catasto di Pordenone (v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.8)
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone (v. ALL. 3.1, ALL. 3.2, ALL. 3.3, ALL. 3.4, ALL. 3.5, ALL. 3.6)
Ufficio del Registro di Pordenone (v. ALL. 3.7, ALL. 3.10)
Ufficio del Registro di Treviso (v. ALL. 3.12)
Ufficio Tecnico di Comune di Sesto al Reghena (PN) (v. ALL. 4)
Archivio Notarile Distrettuale di Venezia (v. ALL. 3.1.3, ALL. 3.13)
Ufficio Anagrafe del Comune di Sesto al Reghena (PN) (v. ALL. 3.8.1)
Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Genzano di Roma (RM) (v. ALL. 3.8.2, ALL. 3.8.3)
Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Treviso-Belluno, Registro Imprese (v. ALL. 3.11).

Elenco fonti di quotazioni e di dati del mercato immobiliare:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE - VENDITE:

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1)
Quotazioni estratte da Borsino FIMAA (v. ALL. 7.2)
Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.3)
Quotazioni estratte da Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 7.4)
Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 7.5)
Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.6).

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 negli ultimi 20 mesi anteriori a novembre 2023, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con l'abitazione pignorata, siti in Comune di Sesto al Reghena (PN) capoluogo (v. ALL. 7.7).

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE - LOCAZIONI:

Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1, ALL. 7.9)
Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.10)
Quotazioni estratte da Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 7.11)
Quotazioni estratte da Immobiliare.it (v. ALL. 7.5)
Quotazioni estratte da Mercato-Immobiliare.info (v. ALL. 7.6).

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

desunti dalle fonti risultate disponibili:

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

Comune Sesto al Reghena (PN), centrale/capoluogo e borgate conurbate, abitazioni civili in normale stato conservativo: min=€/mq 700,00; max=€/mq 900,00; medio=€/mq 800,00;

2) Borsino FIMAA (v. ALL. 7.2):

Comune Sesto al Reghena (PN), zona periferica, appartamenti usati:
min=€/mq 600,00; max=€/mq 1.100,00; medio=€/mq 850,00;

3) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.3):

Comune Sesto al Reghena (PN), adiacenze di E. Degani, abitazioni in stabili di fascia media:
min=€/mq 607,00; max=€/mq 857,00; medio=€/mq 732,00;

4) Mercato Immobiliare Wikicasa (v. ALL. 7.4):

Comune Sesto al Reghena (PN), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:
medio=€/mq 1.055,00;

5) Immobiliare.it (v. ALL. 7.5):

Comune Sesto al Reghena (PN), zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:
medio=€/mq 960,00;

6) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 7.6):

Comune Sesto al Reghena (PN), zona urbana indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:
min=€/mq 650,00; max=€/mq 915,00; medio=€/mq 782,50.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume un parametro unitario medio puramente indicativo per abitazioni in stato conservativo normale, compreso tra un minimo di circa €/mq 730,00 ed un massimo di circa €/mq 1.100,00, con un valore medio di circa €/mq 915,00.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.970,00.

Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 1.000,00=, 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. 7.7, ALL. 7.8):

valore totale stimato del subject = € 73.946,14=

valore unitario risultante = €/mq 1.072,18;

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

desunti dalle fonti risultate disponibili (v. ALL. 7.1, ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5, ALL. 7.6):

dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto il valore unitario medio minimo puramente indicativo pari a circa €/mq 730,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.100,00, con un valore medio pari a circa €/mq 915,00;

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. 7.7), si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima quello risultante dal procedimento MCA - Market Comparison Approach (v. ALL. 7.8) assunto prudenzialmente in cifra tonda:

VU = €/mq 1.000,00.

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

$V = VU * SC = €/mq 1.000,00 * mq 68,97 = € 68.970,00=.$

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali residenziali	60,00	€ 1.000,00	€ 60.000,00
terrazzo	2,45	€ 1.000,00	€ 2.450,00
garage	6,52	€ 1.000,00	€ 6.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.970,00
Valore corpo			€ 68.970,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 68.970,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.970,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
unico (abitazione+garage)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Garage	68,97	€ 68.970,00	€ 68.970,00

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%)

€ 10.345,50

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia:

€ 1.500,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 57.124,50